

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen köpmannen
i Stockholms län

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningens Köpmannen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2§

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person och juridisk som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

3§

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

4§

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgifter om bostadsrätten till den lägenhet eller lokalen som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och överlåtelsedagen.

Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte, arv eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller registreringsnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

5§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten eller lokalen endas om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka, make eller sambo på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i bostadsrättslägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträda i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

6§

En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat.

Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen svarar förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

7§

Finns det mellan föreningen och den från vilken hyres - bostadsrätten till en lokal - bostadslägenhet övergått ett annat avtal, som avser nyttighet som har ett omedelbart samband med användning av lokal - lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användning, upphör även det andra avtalet att gälla vid samma tidpunkt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens eller lokalens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavare svarar sålunda för lägenhetens

- Väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I frågan om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svara bostadsrättshavaren endast för målning.
I frågan om stamledning för el fr o m lägenhetens gruppcentral.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner - och ytterdörrar samt glas och bågar i inner - och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Tillhörande balkongs renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svara för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand - eller vattenskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer m.m.

9§

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentligt förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värm.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

10§

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att besvara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavarens skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 8 tredje stycket

11§

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även hyresrätt.

12§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten eller lokalen när de behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten eller lokalen när föreningen har rätt till de kan förordnas om handräckning.

13§

Insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall betalas senast sista varje vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna - lokalerna i förhållande till insatserna. I årsavgiften - hyran ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas på pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

14§

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Styrelsen väljs på ordinarie stämma och består av minst fyra och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs, växelvis halva styrelsen, för två år. Suppleanter väljs för ett år. Valbar är endast person som är medlem i föreningen.

15§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer en hälften av de närvarande röstat eller vid röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Förenings firman tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

16§

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

17§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning. En revisor skall deltaga i besiktningen.

18§

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avsluta och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandling, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

19§

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Frågor om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
13. Arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och -suppleanter.
15. Val av revisorer och -suppleanter
16. Tillsättande av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enl. 20, 3s.
18. Stämmans avslutande.

20§

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden sin skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enl.19)17 skall anges i kallelsen. Denna skall utföras genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post-befordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigaste fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast februari månads utgång.

21§

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

22§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktar mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, maka, make, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

23§

Inom föreningen skall bildas följande fonder

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1% av anskaffningskostnaden för förenings hus.

Det överskott som kan uppstå på förenings verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

24§

Vid förenings upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen, Lagen om Ekonomisk föreningar samt övrigt lagstiftning.