

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄDELMAN STÖRRE NR 6, STOCKHOLM

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ädelman Större nr 6.

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fastigheten Ädelman Större nr 6 i Stockholms kommun och att inom egendomen upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3§

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

4§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång årligen före maj månads utgång, jmf 17§.

RÄKENSKAPSÅR

5§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP

6§

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 10§ bostadsrättslagen.

7§

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

8§

För lägenheten utgående insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändring av insatser ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får tillträdas först sedan fastställda insatser inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Insatserna ska tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter som inte upplånas eller på annat sätt täckes av utifrån tillskjutet kapital.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter och även för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomiska planen och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för pantsättning kan uttas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan medlem.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

9§

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att förvärvet av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0.3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

10§

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter jämte minst en och högst tre suppleanter för dessa, vilka samtidigt väljs på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12§

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller på sätt styrelsen beslutar.

13§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation/förvaltningsbolag.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

14§

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15§

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16§

En ordinarie revisor och en revisorssuppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn
att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
att senast två veckor före ordinarie stämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

17§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång årligen vid tidpunkt som framgår av 4§.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och ska därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheterna ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18§

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelse till stämma enligt 17§ 3 stycket, dvs minst fem veckor före stämman.

19§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- val av ordförande vid stämman
- val av två justeringsmän
- fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- föredragning av styrelsens årsredovisning
- föredragning av revisorns berättelse
- fastställande av resultat- och balansräkning
- fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- fråga om arvoden
- bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- val av revisor och revisorssuppleant
- övriga anmälda ärenden

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20§

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

21§

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

Bostadsrättshavare får låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen äkta make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlem eller annan föreningsmedlem. Ombud ska ha skriftlig dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bl a fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap §§ 16, 19 och 23 bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

22§

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas, ska även den anges.

23§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att

inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24§

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådan sambor på vilka lagen (1887:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

25§

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26§

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet.

Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen anser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

27§

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

28§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

29§

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30§

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens nyttjande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28§ tredje stycket.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenhet.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32 §

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem, utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet eller vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostads-

rättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att ohyra förekommer i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheterna,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

36 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.