

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Baggen nr 15

Organisationsnummer 716417-7706

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens namn, firma, är Bostadsrättsföreningen Baggen nr 15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Juridisk person kan inte antas som medlem.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambor gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och andelstal samt pris. Kopia av överlåtelsehandlingen ska överlämnas till styrelsen.

Insats och avgifter mm

4 §

Insats och månadsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar månadsavgift till föreningen. Månadsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dessa full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassoskulder mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som hör till lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, måning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledning från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bångar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrättslägenhet.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämpligt tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §9 och inte kan visa giltigt skäl för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör, eller i vilken till inte oväsentlig del ingår, brottslig förfarande.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valbar är endast den som är medlem i föreningen och bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan besluta om annan ordning för firmateckning i vissa fall, såsom löpande betalningar, fullgörande av beställda projekt från entreprenör etc. Varje sådan delegering av firmateckning ska ske skriftlig.

17 §

Styrelsen förvaltar föreningens egendom, svarar för den löpande verksamheten samt företräder föreningen externt.

Styrelsen åligger att

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
- upprätta underhållsplan och budget samt fastställa månadsavgifter för det kommande räkenskapsåret samt
- senast en vecka före årsstämman överlämna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse till medlemmarna.

18 §

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

20 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller göra väsentlig till- eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna föreningens egendom.

21 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Räkenskaper och revision

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorerna.

23 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

24 §

Revisorerna ska revidera föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämma.

25 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över eventuella revisorsanmärkning ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

26 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, senast före maj månads utgång.

27 §

Medlem som önskar ta upp ärende på ordinarie stämma ska lämna skriftligt förslag om detta till styrelsen senast en vecka före stämman.

28 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra stämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman har utlysts.

29 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Presentation av styrelsens årsredovisning
8. Presentation av revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutning

30 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska anslås i föreningens fastighet senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år efter utfärdandet.

Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Endast medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33 §

Omröstning vid stämman sker öppet om inte röstberättigad medlem begär sluten omröstning. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som

fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut – bland annat frågan om ändring av dessa stadgar – erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35 §

Protokoll från föreningsstämman ska uppta röstlängd (eventuellt som bilaga), stämmobeslut och resultat av eventuella omröstningar. Protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

37 §

Inom föreningen ska finnas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond.

Upplösning, likvidation m m

38 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas månadsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar ersätter tidigare stadgar antagna 1983-06-19.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2002-05-05 och 2002-06-03