Stadgar

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Johannesgatan 6. Föreningen har till ändamål har 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.

2§ Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och att ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandens bevittnade 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 ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

4§ Bostadsrättshavare äger fritt att 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 ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenheten som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och överlåtelsedag. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte , arv eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa krav är ogiltig.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

5§ Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Juridisk person får ej förvärva bostadsrätt för annat ändamål än som permanent bostad.

En juridisk person samt fysisk person för vilken förordats god man eller förvaltare och 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 maka, make eller 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 av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas

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 förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i BRL svarar förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållet sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

7§ Finns det mellan föreningen och den från vilken hyresbostadsrätten till en lokal/bostadslägenhet övergått till ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lokal/bostadslägenhet och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen upphör även det andra avtalet att gälla vid samma tidpunkt.

8§ Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre , med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen ansvarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenheten:

Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skick.

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 fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning i fråga om stamledningar för el from 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.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan 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 bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

9§ Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestånde olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls-och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp och värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållas.

10§ Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överenstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 8§ tredje stycket.

11§ Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet eller lokal i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycker. Detta gäller även hyresrätt.

12§ Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten eller lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan förordnas om handräckning.

13§ Insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen för 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 bostadsrättlägenheterna-lokaler i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften -hyran ingående värme, 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 tills dess att full betalning sker.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

14§ Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Valbar är endast bostadsrättshavare.

15§ Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fodras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

16§ Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1:a januari -31:a december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

17§ Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans 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 förenings 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§ Revisor väljs av föreningsstämman. För det fall revisor avträder sitt uppdrag i förtid skall styrelsen kalla till extra föreningsstämma för att välja ny revisor.

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn 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 juni månads utgång. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1 Stämmas öppnande

2 Godkännande av dagordning

3 Val av ordförande vid stämman

4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare

5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6 Fråga om stämman blivit behörig ordning utlyst

7 Fastställande av röstlängd

8 Styrelsens årsredovisning

9 Revisorns berättelse

10 Fastställande av resultat- och balansräkning

11 Beslut om resultatdisposition

12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13 Arvoden

14 Val av styrelseledamöter och -suppleanter

15 Val av revisor

16 Tillsättande av valberedning

17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt 20§ 4 stycket

18 Stämmans avslutande

20§ Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 19§ 17 skall anges i kallelsen.

Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, per telefax, per e-post eller genom postbefodran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämpligast plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning, per e-post, per telefax eller postbefodran av brev.

Medlem som önskar visst ärenden behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen eller per e-post anmäla ärendet till styrelsen senast fem dagar före stämman.

21§ Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/8 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 19§ 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

22§ Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom en annan medlem, make/a, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen såsom 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 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

24§ Tvister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot, likvidator eller föreningsmedlem skall avgöras av hyresnämnden.

25§ Ändring av dessa stadgar kan ske genom beslut på årsmötet med minst ¾ majoritet av det totala antalet bostadsrättshavare (varvid om flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt skall de tillsammans endast ha en röst) medlemmarna närvarande.

26§ Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna. i allt övrigt gäller Bostadsrättslagen.

Från stadgarna registrerade hos PRV 2002-07-03 har följande korrigeringar eller tillägg gjorts:

14 § ”Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet” har bytts mot ”Valbar är endast bostadsrättshavare.”

20 § ”Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, per telefax eller genom postbefodran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman.” har bytts emot ”Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, per telefax, per e-post eller genom postbefodran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman.”