allabrf.se

Stadgar

För bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3-4 i Stockholms stad

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är **bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3-4.** Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Beslut om inträde kan förenas med villkor. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrättshavaren erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insatskapital för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen och lägenhetens beteckning, rumsantal samt parternas namn.

§ 3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av kapital 2 § 10 Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

Uteslutning Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Avgifter

§ 4 Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften antigen fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt, andelstal, fördelningstal, som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan eller med en fast respektive rörlig del.

allabrf.se

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren (säljaren) uttagas överlåtelseavgift med högst 2,5% av basbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren (pantsättaren) uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom, med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

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

§ 6 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten 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 6 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. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

§ 7 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om förening skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

allabrf.se

§ 8 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom 6 månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

§ 9 Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen kapitel 2 § 7.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10 Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten: eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörr/ar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrätthavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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

allabrf.se

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

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

§ 12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning av tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§ 15 Bostadsrättshavaren får med styrelsen godkännande i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, dock att bostadsrättshavaren i alla avseenden ansvarar för denne och dennes handlingar. Styrelsen äger ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger. Möjlighet till Hyresnämndens godkännande av andrahandsupplåtelsen föreligger jämlikt kapitel 7§11 Bostadsrättslagen.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse i andra hand av lägenheten:

- dels ombesörja att hyresgästen i särskild handling avstår från sitt s.k. besittningsskydd jämlikt JB 12:45 innan tillträdet samt begära hyresnämndens godkännande av avstående,
- dels villkora giltigheten av hyresavtalet av detta hyresnämnden godkännande, samt
- dels att informera hyresgästen om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelse samt att han efter verkställd uppsägning måste avflytta

allabrf.se

från lägenheten utan anspråk på ersättning i någon form.

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

§ 17 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insatskapital eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19 Nyttjanderätten till lägenheten 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 från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet utan att oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttagas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavaren,
6. om strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket, 1-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

allabrf.se

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

§ 20 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Det samma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 21 Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betals senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 22 Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får man bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

§ 23 Har bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i § 19, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadrättshavaren.

Styrelse och revisorer

§ 24 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

allabrf.se

§ 25 Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet, närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till den 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27 Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får heller inte utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 28 Föreningen ska ha minst en och högst tre revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senaste fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.

Revisor/er väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

§ 29 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven två veckor innan föreningsstämma.

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

Styrelsens redovisningshandligar, 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.

Föreningsstämma

§ 30 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

allabrf.se

§ 31 Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 32 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämma
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

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

§ 34 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Särskilda villkor för beslut

§ 35 Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap § 7 och bestämmelserna i 9 kap § 16 första stycket 2 i bostadsrättslagen.

allabrf.se

§ 36 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst per lägenhet denne innehar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda flera medlemmar.

Fonder

§ 37 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras.

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 eller tomträttens taxeringsvärde.

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

Upplösning och likvidation

§ 38 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej härovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningens bildande, den 25 juni 2002