

Att följande stadgar blivit å ordinarie föreningssammanträde den 10 maj 2017 av föreningens medlemmar antagna betyga undertecknade styrelseledamöter.

Kristina Tänneryd

Göran Warpefelt

Lisett Ericson

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hugin 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 2a

Hyresgäster som biträder ett beslut enligt 60 a § Bostadsrättslagen om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet.

Bostadsrättsföreningen är å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som har biträtt beslutet.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 51 och 52 §§ i Bostadsrättslagen.

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

Avgifter

§ 4

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens *andelstal*

kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

På betalningsperioden belöpande del av årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätten

§ 5

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna anmälan härom samt bifoga styrkt avskrift av överlåtelseavtalet.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages 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 anamma 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 inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

§ 7

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningens skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

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

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

§ 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 sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§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 10, 12 eller 37 §§ Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätten

§ 10

Bostadsrättshavare 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 utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat avseende renoveringsregler.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren ansvarar också för

- tätskikt
- icke bärande innervägg
- glas och bågar i lägenhetens innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt all målning av innerfönster, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås

inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;

- innerdörr och säkerhetsgrind inklusive lister och foder
- inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- elradiator, i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- eldstad och tillhörande fläktanordning,
- köksfläkt jämte ev kåpa
- brandvarnare
- egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning, underhåll av trä däck och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse,
- eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller,
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- ventilationskanal och ventilationsdon

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 12

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat avseende renoveringsregler och avsevärd förändring får endast företas efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr får ej ske utan styrelsens godkännande.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenheten begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger denne själv iaktas även av dem, för vilka innehavaren svarar enligt §§ 11.

§ 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 till offentlig auktion.

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

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåna lägenheten i dess helhet

till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket Bostadsrättslagen.

§ 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 grundavgift 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 styrelsen medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne 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 och 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 att utan 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 iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöras,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentligt 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.

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.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning

av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning,

får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är denne skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21.

Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får denne kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga denne att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelser och revisorer

§ 24

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter, samt högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet genom lottning hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften avgå.

§ 25

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av styrelseledamöter två i förening eller styrelseledamot och suppleant två i förening. Dessutom kan styrelsen utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes 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 räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Årsredovisningen ska lämnas till revisor senast sex veckor före årsstämman.

§ 27

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

Styrelsen äger teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämtväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 28

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt därutöver avge redogörelse i årsredovisningen.

§ 29

Revisorerna skall vara en eller två.

Revisorer väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april.

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

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 32

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

§ 33

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens redovisningshandlingar.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fråga om fastställande av balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer.
16. Övriga ärenden.
17. Stämmans avslutande.

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

§ 35

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utskick med post tidigast sex veckor före ordinarie stämma och senast fyra veckor före ordinarie stämma.

Extra stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före extrastämman.

Årsredovisningen ska lämnas till revisor senast sex veckor före årsstämman.

§ 36

Vid föreningsstämman 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.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 37

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnads- eller anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av yttre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna för föreningen.

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

Upplösning och likvidation

§ 38

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt var om här ovan ej stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Kopians överensstämmelse med originalet intygar:
