

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URD NR 1 I STOCKHOLMS KOMMUN

Namn, säte och ändamål

§ 1

Föreningens namn är bostadsrättsföreningen Urd Nr1. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till utnyttjande utan tidsbegränsning. 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 person, som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet genom upplåtelse i föreningen eller som övertar bostadsrätt till bostadslägenhet i föreningens hus. En bostadsrätt upplåtes i enlighet med BostadsrättsL 1Kap: § 3 & 4.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av BostadsrättsL 2Kap. Om övergång av bostadsrätt stadgas i paragraferna 5-9 nedan.

Avgifter

§ 4

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström och renhållning.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkonger får en balkongavgift om 50 kr/månad tas ut, som placeras på ett särskilt konto för framtida underhåll av dessa balkonger. Balkongavgiftsnivån kan omförhandlas efter varje 25-årsperiod från ibruktandet.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen lämna en skriftlig anmälan med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6

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 uppmana 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. Iakttages inte tid som angivits i uppmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör kunna godta förvärvaren 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 bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde 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 sammanboende närstående.

§ 8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen uppmana 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 BostadsrättsL Kap6§5. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak;
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten;
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster;
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrarna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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 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 den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

För balkonger enligt § 4 gäller att lösa tillval för ytskikt (trätrall, matta och dyl.) inte omfattas av föreningens yttre underhållsansvar. Det yttre underhållet av varmförzinkade balkongräcken (som ej får slipas) sker i syfte att hindra rostangrepp.

§ 12

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, göra förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får endast göras efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför skada för föreningen eller annan medlem.

§ 13

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt paragraf 11 fjärde stycket.

§ 14

Bostadsrättsföreningen har rätt att få 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 ge föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i BostadsrättsL Kap7:11

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelse anges, vilken tid den avser samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl till upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo 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 bara åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18

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

§ 19

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med paragraferna 16 eller 17,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits 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,
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 paragraf 13 ska iakttas vid lägenhetens brukande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten i strid med paragraf 14 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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.

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

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i paragraf 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 sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållanden som avses i paragraf 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 uppmänat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt paragraf 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med på grund av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av orsak som anges i paragraf 19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av paragraf 21. Om bostadsrättshavaren sägs upp av annan i paragraf 19 angiven orsak, får han bo kvar till den vardag för avträddande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten efter prövning anser att det skäligen åligger honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i paragraf 19, ska 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.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet

§ 25

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening. Styrelsen är beslutför 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. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 26

Föreningens räkenskapsår är kaldenderår. Sex veckor innan föreningsstämman varje år ska styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens 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 får teckna borgen för lån som medlem tar för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen får även ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem ska i sådant fall pantsätta upplåtelsehandlingen till föreningen eller långgivaren.

§ 28

Revisorerna ska vara minst en och högst två och minst en men högst två suppleanter.

Revisorerna och revisorssuppleanterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 29

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska tas upp till behandling.

Föreningsstämma

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finns skäl till det eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 32

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma, ska anmäla detta skriftligen till styrelsen senast sista dagen i mars månad.

§ 33

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämma
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
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. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt paragraf 32
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska 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 ordinare och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman och skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

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

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får endast vara annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, föräldrar, syskon eller myndiga barn. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombudet skall överlämna skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Fonder

§ 36

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

Upplösning och likvidation

§ 37

Vid föreningens upplösning eller likvidation skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna. I allt som inte nämnts ovan gäller BostadsrättsLagen.