



STADGAR BRF MOSAIKEN 3

Enskededalen



Innehållsförteckning

- §1. Firma
- §2. Ändamål
- §3. Medlemskap
- §4. Bostadsrätt
- §5. Övergång av bostadsrätt
- §6. Avsägelse av bostadsrätt
- §7. Avgifter
- §8. Fonder
- §9. Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter
- §10. Inre reparationer och skyldigheter
- §11. Tillträde till lägenheten
- §12. Ohyra
- §13. Lägenhetens användning
- §14. Hävning av upplåtelseavtal
- §15. Nyttjanderättens förverkande
- §16. Styrelse
- §17. Räkneskapsår
- §18. Revision
- §19. Föreningsstämma
- §20. Rösträtt
- §21. Särskilda bestämmelser
- §22. Änring av stadgarna
- §23. Upplösning och likvidation
- §24. Övriga bestämmelser

§1. Firma

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Mosaiken3"

§2. Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas boende och ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheten Mosaiken 3 i Enskede församling och Stockholms kommun och där upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt att i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas en person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Även annan person kan av styrelsen beviljas medlemskap i föreningen, om medlemmarnas gemensamma intresse därigenom främjas.

Till medlem får ej antagas någon, som kan förmodas komma att i föreningens hus bedriva sådan verksamhet, som kan skada föreningen eller medlemmarnas gemensamma intressen. Ej heller får den antagas till medlem som är försatt i konkurs eller kan förmodas vara på obestånd.

Ansökan om inträde som medlem i föreningen skall ske skriftligen. Ansökningshandlingarna skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om antagande av medlem i föreningen avgöres av styrelsen, om ej annan följer av 52 § Bostadsrättslagen.

Medlem, som ej innehar bostadsrätt, får utträda ur föreningen och kan på grund, som anges i dessa stadgar, uteslutas ur föreningen.

Medlem, som upphört att vara bostadsrättsinnehavare, skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit försat medlemskap. Detta gäller dock inte om bostadsrätten upphört till följd av att det hus, i vilket lägenheten finns, övergår till ny ägare.

Anmälan om utträde skall ske skriftligen till styrelsen och anmälningshandlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Frågan om uteslutning prövas av föreningsstämman.

§4. Bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 6§ Bostadsrättslagen

Bostadsrättshavare skall erhålla en upplåtelsehandling som redovisar parternas namn, ändamål med upplåtelsen, beteckning, rumsantal och yta för den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt i förkommande fall upplåtelseavgift.

Medlem äger ej utan styrelsen särskilda medgivande inneha mer än en bostadsrätt i föreningen. Styrelsen äger medge sådant ytterligare förvärv endast under förutsättning att förvärvet ej medför ändring i beskattning av föreningen eller dess medlemmar.

§5 Övergång ab bostadsrätt

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av till vem överlåtelsen skett samt villkor och datum för överlåtelsen.

Överlåtelse skall ske med förbehåll att förvärvaren antages till medlem i bostadsrättsföreningen.

Har bostadsrätt övergått till nu innehavare, får förvärvaren utöva bostadsrätten endast om denna är eller antages till medlem i bostadsrättsföreningen.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller till bostadsrättshavaren närstående, som i bostadslägenheten varaktigt sammanbott med bostadsrättsinnehavaren, får den nya innehavaren ej vägras inträde som medlem i bostadsrättsföreningen såvida det inte kan förmodas, att den nya innehavaren kan komma att i föreningens hus bedriva verksamhet, som kan skada föreningen eller dess medlemmars gemensamma intressen.

Har bostadsrätt överlåtit till någon som ej är medlem och ej heller enligt förestående stycke är berättigad till medlemskap i föreningen får inträde i föreningen ej vägras, såvida föreningen skäligen kan nöjas med förvärvaren som bostadsrättshavare och hinder ej möter på grund av §3 ovan.

Har den, till vilken bostadsrätt överlåtit, icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock ej vid exekutiv aktion eller offentlig aktion enligt 10, 12 eller 37 §§ Bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren icke antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Har bostadsrätt till annan lägenhet än bostadsrättslägenheten överlåtit, äger bostadsrättsföreningen rätt att lösa bostadsrätten.

Bostadsrätten skall i sådana fall inom en månads efter det bostadsrättsinnehavaren skriftligt anmält överlåtelsen skriftligen till bostadsrättsinnehavaren och till förvärvaren meddela sitt beslut att lösa bostadsrätten. Ersättningen för bostadsrätten skall vid lösen därav, av bostadsrättsföreningen betalas till bostadsrättsinnehavaren med belopp, enligt villkor och inom tid, varom överenskommelse träffas. Kan sådan överenskommelse inte träffas, betalas

lösenbeloppet för bostadsrätten inom en månad efter värdering, som brist av åsämjande skall bestämmas i den ordningen lagen om skiljemän stadgar.

§6. Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

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

§7. Avgifter

Vid inträde som medlem i bostadsrättsföreningen skall erläggas den inträdesavgift som styrelsen beslutar, dock högst 100 kronor för varje medlem.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet, som icke täckes med lån, finansieras med grundavgifter. Grundavgifterna fördelas på bostadsrätterna efter deras, i förhållanden till lägenheternas relativa nyttjandevärde vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, av styrelsen åsatta andelstal,

Till bestridande av föreningens utgifter för räntor och amortering på lån, avsättning till fonder och omkostnader för skatter, försäkringspremier, drift, uppvärmning, underhåll och förvaltning m.m. av föreningens hus, som inte täckes av annan form, erlägger bostadsrättsinnehavarna årsavgifter. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till grundavgiften för bostadsrätten kommer motsvara vad som av nämnda kostnader och avsättningar belöper på bostadsrätten. Kostnader för värme, vatten, avlopp elström eller renhållning kan efter beslut av föreningsstämman fastställas att utgå efter förbrukning. Grundavgiften och årsavgiften likasom sättet och tidpunkterna för deras erläggande fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtare med högst 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§8. Fonder

Inom föreningen skall bildas:

Dels föreningens reparationsfond genom årliga avsättningar av lägst 0.3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Medel ur fonden får användas att bestrida kostnader för reparation, underhåll och förbättring av föreningens fastighet.

§9. Bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare äger rätt att utöva sin bostadsrätt i föreningens hus i enlighet med gällande lag och dessa stadgar. För att åstadkomma och bibehålla trevnad i boendet och trygghet för bostadsrättens utövande är bostadsrättshavare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakta allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom

fastigheten, samt därvid ställa sig till efterrättelse dessa stadgar och de särskilda föreskrifter föreningen i överstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller annan, som av honom inryms i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

§10. Inre reparations och underhåll

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen såsom balkong, förråd m.m. i gott skick. Bostadsrättshavaren har att själv bestrida kostnader för reparation och underhåll av lägenhetens inre.

Till lägenheten inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar, el, gas, vatten och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, sanitets och värmeutrustning.

Bostadsrättsinnehavare svarar ej för reparation och underhåll av stamledningar för el, värme, gas, vatten och avlopp eller för rensning av stamavloppsledningar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenskada eller för sanering mot ohyra endast under förutsättning av skadan genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken bostadsrättshavaren svarar enligt § 9 andra stycket.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han skall iakttaga.

Styrelsen må också besluta att kostnader för tillsyn av utrusning och småreparationer som under längre tidsperioder kan antas drabba alla bostadsrättshavare ungefär lika skall bestridas av föreningen om arbetet utföres i föreningens regi.

Det åligger bostadsrättshavare att hålla el, gas, vatten och avloppsledningar samt övrig utrusning i lägenheten i god standard så att ej skada förorsakas av bostadsrättshavaren eller annan lägenhet eller på fastigheten på grund av brister i utrusning eller så försäkringsgivare kan vägra ersätta skador på försäkrad egendom.

Underlåter bostadsrättshavaren vad som åligger honom enligt den § äger föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad vidtaga åtgärder för bristens eller skadans avhjälpande

§ 11 Tillträde till lägenheten

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten när sådant erfordras för nödvändig tillsyn eller utförande av arbete som erfordras. Bostadsrättshavare är skyldiga tåla det intrång som erfordras för föreningens framdragande, bibehållande och underhåll av ledningar för elström, gas, vatten, avlopp, tele och andra arbeten i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Föreningen skall iaktta lägenhetens innehavare förorsakar minsta möjliga olägenhet.

Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt därtill, kan överexekutor förordnas om handräckning.

§12 Ohyra

Gods, som veterligt är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i föreningens hus. Skulle ohyra upptäckas inom utrymme som tillhör lägenheten är bostadsrättshavare ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres till styrelsen.

§13 Lägenhetens användning

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

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom fall som sägs i § 30 andra stycket bostadsrättslagen. För upplåtelse i sistnämnda fall förutsätts att den ej medför ändring i beskattning av föreningen eller medlemmarna.

Bostadsrättsägare äger ej rätt att inrymma utomstående i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlemm.

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

§14 Hävning av upplåtelseavtal

Talar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift, som förfaller till betalning innan lägenhet tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från an anmaning får föreningen häva upplåtelseavtal.

Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Häves avtalat har föreningen rätt till ersättning för skada.

§15 Nyttjanderättens förverkande

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning och grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat att honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåta lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med § 13 första eller tredje stycket
4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förkommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan dröjsmål underlätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyra sprides i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten och låtit i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 9 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavare
6. om i fall, där bostadsrättshavaren enligt 20§ Bostadsrättslagen är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åliggande enligt Bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöras. Härmed avses bl.a. att a) bostadsrättshavaren förvärvat lägenheten i strid med §4 här ovan eller b) bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kredittagare beträffande lån, för vilka föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/ eller inteckningar i föreningens fasta egendom
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses ovan under 2,3 eller 5 och 7 för endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

Uppsägningen skall ske skriftligen, såvida ej skriftlig erkännande om uppsägning lämnas.

Nyttjanderätten för verkar på grund av förhållanden som anses 1-3 till tre eller 5-7 men sker rättelse innan föreningar gjort bruk sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Desamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 4 eller 7 eller icke inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

Är nyttjanderätten enligt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visa sig

fullgjord vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får besluta om vräkning ej meddelas förrän 14 fjorton vardagar förflutit från uppsägningen. Uppsäger bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 1 eller 4- 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av bestämmelserna i föregående stycke. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan här ovan angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om ej rätten prövat skälig ålägga honom att avflytta tidigare. Hur med bostadsrätt skall förfaras, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, (skall försäljas), anges i Bostadsrättslagen §37.

§16 Styrelse

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om tre ordinarie ledamöter och tre suppleanter, vilka samtliga väljas på ordinarie föreningsstämma för tiden inom dess nästa.

§17 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

§18 Revision

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två ordinarie föreningsstämma valda revisorer, utsedda för tiden intill dess ordinarie stämma hållits.

På samma sätt och får samma tid utses två revisionssuppleanter.

Det åligger revisionerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt senast två veckor före sådan stämma till styrelsen överlämna revisionsberättelse.

Suppleanter skall inkallas i den ordningen de blivit valda.

§19 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året för maj månad utgång.

Extra stämma håller då styrelsen eller revisionerna finner omständigheterna därtill förhandlade och skall av styrelsen utlysas då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna sker genom brev till medlemmens senast uppgivna adress eller för styrelsen känd adress.

Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall avlämnas, då det gäller kallelse till ordinarie stämma, tidigast 6 veckor och senast 4 veckor före stämman och då det gäller kallelse till extra stämma tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före stämman. Föreningsstämma skall hållas i Stockholm.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligt anmäla ärendet hos styrelsen minst 10 dagar för stämmans hållande.

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om styrelsens val av protokollförare
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
6. Fastställande av röstlängd
7. Val av två justeringsmän
8. Frågan om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisionernas berättelse
11. Fastställande av balansräkning
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
14. Frågan om arvoden
15. Val av styrelseledamot och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall det utöver ärenden enligt punkterna 1-8 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§20 Rösträtt

Varje medlem äger en röst. Medlem, som är bostadsrättshavare äger därutöver en röst för varje påbörjad tusen kronor i grundavgift den för den eller de lägenheter som medlemmen har med bostadsrätt. En medlem äger dock ej rösta för sammanlagt mer en tredjedel av antalet röster i föreningen. Desamma gäller flera medlemmar med intressegemenskap och mellan vilka råder koncernförhållande som anges i § 221 Aktiebolagslagen.

Medlems rösträtt för utövas genom ombud , som har att lämna dagtecknad skriftlig fullmakt utfärdad inom sex månader före stämman.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallas sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut anges i Bostadsrättslagen §§ 60 och 62 Föreningslagen § 70.

§21 Särskilda bestämmelser

Bostadsrättshavare, som upptagit lån med föreningens borgen och/ eller inteckning i föreningens fasta egendom som säkerhet är när föreningen så begär, skyldig att dels låta föreningen eller annan som föreningen utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till bostadsrättshavarens långivare och dels till föreningen eller den som föreningen utser efter anfordran och vid den tidpunkt som föreningen bestämmer, inbetala för betalningsuppdraget erforderliga medel

§22 Ändring av stadgarna

Ändring av dessa stadgar får ske endast i den ordning som framgår av 62 och 63 §§ Bostadsrättslagen

§23 Upplösning och likvidation

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

§24 Övriga bestämmelser

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen av den 14 maj 1971 (nr479)