

Stadgar
för Bostadsrättsföreningen David Bagare antagna vid konstituerande
föreningsstämma den 14 oktober 2002

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen David Bagare.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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.

Bostadsrätt till lokaler kan upplåtas till fysiska och juridiska personer och bostadslägenheter till fysiska personer. Lokaler och bostadslägenheter benämns i det följande lägenheter.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras

genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående

konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Stämman kan besluta om annan fördelning av kostnader som inte uppenbart kan kategoriseras som löpande.

För lägenheter som efter

upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje

tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan

på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften

betalas kvartalsvis i fyra lika stora delar senast sista vardagen före varje kvartals början om inte styrelsen beslutat annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till

Stadgar David Bagare 021014 _reg hos PRV 20120831_.txt
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.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavaren som
överlåtit sin
bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna
skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag som till vem
överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i
bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen
och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som
överlåtelsen avser samt köpeskillingen.
Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

§ 7

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva
bostadsrätten och tillträdalägenheten endast om han har antagits till medlem i
föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att
dödsboet inte är
medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana
dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i
bodelningen eller arvsskiftemed anledning av bostadsrättshavarens död eller att
någon, som inte får vägras inträde i föreningen,
förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen
inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets
räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8

Vid förvärv av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall ansökan om
medlemskap i föreningen omedelbart göras till styrelsen, som skall pröva frågan
om medlemskap med den
skyndsamhet som omständigheterna kräver. Den som en bostadsrätt har övergått
till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen, enligt styrelsens
bedömning, skäligen börgodta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors
gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer
att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om

Stadgar David Bagare 021014 _reg hos PRV 20120831_.txt
inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om samborsgemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

1) väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,

2) inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp,

värme, gas, ventilation och el till de delar dess befinner sig inne i lägenheten och inte är

stamledningar; svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stam

ledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar

för el svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp),

3) golvbrunnar, eldstäder inkl. kakelugnar, 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 vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttas.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter 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 eller värme, ingrepp i fastighetens bärande konstruktion eller annat större ingrepp som endast svårligen kan återställas.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortenssed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten ellersom där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

§ 15

En bostadsrättshavare till bostadslägenhet får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke därtill. Samtycke skall alltid ges om upplåtelsen är avsedd att varar mindre än två år eller om det annars finns godtagbara skäl för upplåtelsen, såsom t ex arbete eller studier på annan ort, annan dubbel bosättning under viss tid eller annan beaktansvärd anledning för bostadsrättshavaren att behålla sitt ägande av bostadslägenheten.

Såvitt avser upplåtelse i andra hand av lokaler skall styrelsen ge sitt samtycke till dylikt såvitt inte särskilda skäl, exempelvis i form av den bedrivna verksamhetens art, talar emot.

§ 16

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det

Stadgar David Bagare 021014 _reg hos PRV 20120831_.txt
kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än permanentboende.

§ 18

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning för föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsensmedgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala instats eller upplåtelseavgift utöver två

veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin

betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver

två vardagar från förfallodagen,

2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,

4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren

genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat 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, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13

§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han 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, samt

8) om en bostadslägenhet helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet.

9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för brottsligt förfarande eller förtillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 20

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning pga förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad pga förhållanden 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 har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten pga förhållanden som avses i 19 § första stycket p 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvarsin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad pga dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne pga dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 24

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 25

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten

Stadgar David Bagare 021014 _reg hos PRV 20120831_.txt
tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse och revisor

§ 27

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år i taget. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 28

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie styrelseledamöter. Som styrelsensbeslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid likaröstetal den mening som biträtts av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet närför beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelseledamöterna två i förening. Förloppande förvaltningsåtgärder får dock firman tecknas av ordföranden eller annan särskild utsedd ledamot ensam.

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 30

Styrelsen eller firmatecknare för inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

§ 31

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämmaöver av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till dennaskall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senaretidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärendesom önskas behandlat på stämman.

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för näst kommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Val av övriga funktionärer
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
- 19) Stämmans avslutande

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

§ 36

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmargenom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka föreextra föreningsstämma. Dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrättgemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 38

Det justerade protokollet från föreningsstämmans skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 39

Inom föreningen skall bildas dispositionsfond.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

§ 40

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 41

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar antogs på konstituerande föreningsstämma 2002-10-14.