

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUNDROVAN 2

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hundrovan 2

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skal ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningen hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M

4§

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

Föreningens kostnader finansieras genom bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerade skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenhetens hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Dusch på våning 1, delas av en bostadsrättshavare (lägenhet 1005) och en hyresgäst (lägenhet 1106). Hyresgäst och bostadsrättshavaren ansvarar för att duschen hålls i gott skick och ombesörjer städning av duschutrymmet

Då duschen är utanför bostadsrättshavarens lägenhet och hyresgästens, så ansvarar föreningen för avlopp, vatten, och annat underhåll.

Boendeparkering

Parkeringsplatser för bostadsrätthavare och hyresgäst finns på markerade platser på föreningens tomt. Bostadsrätthavaren och hyresgäst som önskar att hyra parkeringsplats ska anmäla intresse till styrelsen. Skriftligt kontrakt skrivs mellan föreningen och den som hyr parkeringsplatsen.

Styrelsen beslutar om

- vilken avgift som ska betalas, vilket skall betalas månadsvis.
- uppsägningstid

6§

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

7§

Bostadsrätthavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§

Bostadsrätthavaren 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 och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrätthavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttagas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrätthavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10§

En bostadsrätthavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Tidsbegränsat tillstånd skall lämnas om bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Administrativa kostnader vid andrahandsuthyrning tas ut av föreningen, enligt styrelsens beslut.

Bostadsrätthavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11§

Bostadsrätthavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som 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 om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen förmedlar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig 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.

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14§

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

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av minst tre eller högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

17§

Vid styrelsen sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

21§

Styrelsen är skyldig att bedöma föreningens ekonomiska situation genom fortlöpande kontroll

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23§

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

24§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

25§

Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

26§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

27§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

Föreningsstämman ska hållas på föreningens adress, Valsbergs Gränd 7, Hägersten

28§

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

29§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоорdförande
- 3) Anmälan av stämмоорdförande val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Fastställande av röstlängd
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
- 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) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

30§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran ska ske sex till fyra veckor före ordinarie och sex till två veckor före extra föreningsstämma.

31§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt lag.

32§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller medlem får vara biträde.

Vid stora ombyggnationer eller annan stor förändring på tomt eller hus kan utomstående få närvara, till exempel en byggherre

33§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

34§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36§

Meddelanden och kallelse delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

37§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastigheten
taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M

38§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan
medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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