

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Inträde i föreningen och medlemskap

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2:a kap bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 5

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skriftligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. Får inte inträde i föreningen vägras. Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente. Bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Avgifter

§ 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9:e § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen och skall godkännas av föreningsstämman. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid. Utgör dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordning (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning plusgiro eller bankgiro.

§ 9

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 10

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. För det fall styrelsen underlåter att upprätta underhållsplan eller underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter, som väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Omval kan ske.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 13

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§ 15

Styrelse åligger:

Att- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna Årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året samt Redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Att- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att- mins en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att- minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och Revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret.

Att- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

En revisor och en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hålls.

Revisor åligger

Att- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Att- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§ 17

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 Januari – 31 December

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 Mars och senast före Juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det, och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivit ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämman och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i god tid så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Upprättande av röstlängd
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av protokollförare
4. Val av justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Godkännande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Fastställande av resultat-balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om arvoden
13. Beslut om antal styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor
16. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast punkterna 1-6 samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 21

Protokoll vid föreningsstämman skall föras av den stämmans ordförande utsedd därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden tas in eller bilägges protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. att om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna. Protokollet skall förvaras betryggande.

§ 22

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst per bostadsrätt . Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavaren utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställeföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Vid föreningsstämman för beslut om fast egendom i enlighet med 9 kap. 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda fem andra medlemmar i bostadsrättsföreningen.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 23

Bostadsrättshavare skal på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavare ansvarar bland annat för

1. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
2. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl.jordfelsbrytarskåp) till de delar dessa bifinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
3. Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar
5. Svagströmsanläggningar
6. Målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar
7. Rökgångar till kakelugnar
8. Reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
9. Brandskada som annan än bostadsrättshavare vållat endast om bostadsrättdhavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bland annat för

1. Ventilationsdon
2. Vattenradiatorer med ventil och termostat, dock ej målning
3. Målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
4. Springventiler
5. Stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämman åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavare ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24

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

§ 25

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättdhavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttas av dem han svarar för enligt 23& andra stycket.

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

§ 26

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrätthavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavare medges, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugn, rätt att komma in i annan bostadsrättshavares lägenhet om så behövs för arbete och tillsyn.

§ 27

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

Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 28

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

§ 29

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 30

Nyttjanderätten till en lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 28 eller 29 §§.
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 underrätta styrelse om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26§ och han inte kan vis en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5,7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 31

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när det distribuerats i enlighet med 18§ 2:a st.

§ 32

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 33

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande möte den 12 Juni 2003