

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN KARTESCHEN NR 2 i Stockholm

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättföreningen Karteschen nr 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2 kap 10 § BRL. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

Fråga om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

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 ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag 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 bostadshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadshavarens 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 samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana 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 BRL. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat.

Bostadshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

Ytskikt på rummets väggar, golv, tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadshavaren svarar dock för hel innervägg som inte är bärande.

Fönster och bågar med beslag, gångjärn, handtag, spanjoletter, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist. Motsvarande gäller i förekommande fall för balkongdörr samt därtill hörande tröskel.

Innerdörrar samt ytterdörr och samtliga komponenter som hör till denna. Bostadshavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrar och utsidan av fönster respektive eventuella balkongdörrar.

Samtlig inredning i kök och badrum. Anslutnings- och fördelningskopplingar för vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del den är åtkomlig från lägenheten, rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar installationen befinner sig i lägenheten.

Bostadshavaren har ansvar i fråga om ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och tele/data till de delar dessa befinner sig i lägenheten.

Elektrisk handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.

Brandvarnare.

Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om lägenheten är försedd med balkong eller terrass, åligger det bostadshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att vattenavrinning inte hindras.

Om bostadshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadshavarens bekostnad.

Bostadshavaren 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. I fråga om brandskada, som bostadshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts, dock endast om bostadshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Ovanstående stycke avseende brand- och vattenledningsskada äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadshavare ska teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadstilläggsförsäkring.

Bostadshavaren ska genast till föreningen anmäla fel eller brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

§ 12.

Bostadshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Samtliga åtgärder som bostadshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. Ändring som rör lägenhetens fläkt- eller ventilationssystem eller
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 13.

Bostadsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt, som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter, föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem, för vilka han svarar enligt § 11.

§ 14.

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras. Bostadshavare är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 15.

Bostadshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får bostadshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, och som tillrätts, är förverkad, och föreningen således berättigad uppsäga bostadshavaren till avflyttning:

1. om bostadshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två dagar efter förfalldagen,
2. om bostadshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,

4. om bostadshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 ska iakttagas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadshavaren,
6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det, som ligger bostadshavaren 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 bostadshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i § 19 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande, som avses i nämnda stycke 2, tillsagt bostadshavaren att vidtaga rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Har bostadshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som avses i § 19, ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan se, om inte föreningen och bostadshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket, som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 23.

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter jämte högst lika antal suppleanter. Ledamot i styrelsen kan vara annan än medlem.

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

§ 24.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själva.

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, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 25.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 26.

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess 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 äger teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem ska i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 27.

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst två jämte högst lika antal suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 28.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 1 juni.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och sen styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 29.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång.

§ 30.

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

§ 31.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den sista dag styrelsen meddelar för att ärendet ska kunna anges i kallelsen till stämman.

§ 32.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleanter
16. Övriga ärenden
17. 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.

§ 33.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie föreningsstämma och fyra veckor före extra föreningsstämma samt senast två veckor före ordinarie respektive extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 34.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 35.

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Från och med det förenings verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, ska årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av yttre fonden ska bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.

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

Upplösning och likvidation

§ 36.

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.


I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller Bostadsrättslagen.

Undertecknade bestyrker härmed, att dessa stadgar antagits för den förevarande föreningen vid Extra föreningsstämma 2017-02-23 samt ordinarie föreningsstämma den 2017-06-20.


Peter Winberg


Sofia Moresko


Fredrik Söderlund


Christian Wiosen

