

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 9, STOCKHOLM

Org.nr. 702002-8861

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Eldaren 9.

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 kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Har bostadsrätten balkong ska dessutom ett balkongavtal upprättas.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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 vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt avgift till balkongfond fastställs av styrelsen.

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

fl
PS
MW
JP

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna 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.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna ska 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren 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.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer
- Rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar som dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock inte målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Detta ska utföras regelbundet så att inte isbildning eller istappar uppstår.

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

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

Handwritten initials:
 JEL MW
 AS JB

Om en skada uppstått pga. fukt i golvet under badrummet ska bostadsrättsinnehavaren själv och på egen bekostnad åtgärda de skador som uppträder på ytskiktet inne i lägenheten. I praktiken innebär det att medlemmen ska åtgärda kakel, klinker, matta och tätskiktet. Föreningen åtgärdar det som ligger utanför lägenhetens inre, dvs. från bostadsrättsinnehavarens sida sett bortom fuktspärren, inkl. rivning av matta och kakel.

Om bostadsrättsinnehavaren negligerar sitt underhållsansvar så att skada uppstår även bortom fuktspärren kan föreningen debitera bostadsrättsinnehavaren för kostnader för att åtgärda det som ligger på föreningens ansvarsområde, dvs. bortom fuktspärren. Bostadsrättsinnehavaren ska underrätta föreningen och även anlita behörig hantverkare/entreprenör.

All ombyggnation eller utbyte av utrustning ska godkännas av styrelsen och uppfylla gällande byggnormer vid ombyggnadstillfället. Ritningar ska lämnas till styrelsen.

6§

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

7§

Bostadsrättsinnehavaren 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§

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä 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. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet eller gästar bostaden, eller av annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

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

9§

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

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

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

fd MW
PS JB

10§

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på det sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får högst uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts lägenheten under del av ett år får avgift tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt bruk endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, den tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

11§

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

12§

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

1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medler
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslösh är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren genom att int utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fasigheten,
6. bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättsinnehavaren 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

Handwritten initials: *Handwritten initials: JW, JS, BS*

13§

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

14§

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

15§

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN**16§**

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

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

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

17§

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet.

19§

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

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

*flod KLV
PS JB*

20§

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen ska innehålla datum då medlemmen inträdde i föreningen. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION**21§**

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

22§

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

23§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA**25§**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

26§

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

27§

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärenden som man önskar behandlas på stämman.

28§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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

29§

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelsen ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom epostbrev tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

30§

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 dess stadgar eller enligt lag.

31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem – make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen – får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt förföra handlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

32§

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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33§

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

34§

Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom postutdelning, alternativt epost.

FONDER

36§

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

BS fd rw
JR

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**37§**

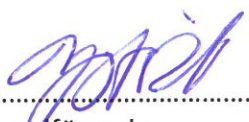
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

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

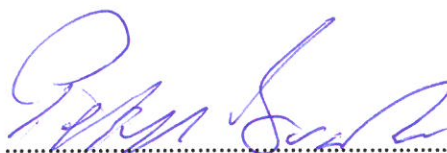
ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

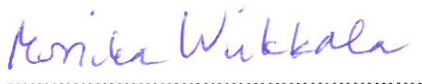


Jonas Bill, ordförande



Peter Svahn, kassör

Övriga styrelseledamöter



Monika Wirkkala



Mikael Holmgren

Stadgar för Brf Eldaren 9, org.nr. 702002-8861, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt vid extra föreningsstämma den 26 september 2017.

