

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN GETEN

FIRMA

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Geten.

ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

§ 2

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

FÖRENINGENS SÄTE

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk eller fysisk person vilka erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Vid övertagande av bostadsrätt i föreningens hus beviljas endast inträde för fysisk person. Bostadsrätt upplåts skriftligen. Bostadsrättshavare erhåller upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insats för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 5

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna anmälan härom samt bifoga styrkt kopia av överlåtelseavtalet.

§ 7

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 bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anamma dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med innehavaren.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 9

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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 11

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

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.

INSATS OCH AVGIFTER M M

§ 12

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

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift samt genom eventuella hyresintäkter och övriga intäkter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, vatten, elektrisk ström, renhållning, sophämtning, TV, bredband, telefoni, fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall per lägenhet.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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 förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten, TV/tele/data och ventilation till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- golvbrunnar;

- svagströmsanläggningar;
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar, omfattande även sådana som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens el-central och till elsystemet hörande utrustning inklusive el-central;
- ventilationsanordningar;
- eldstäder med tillhörande rökgångar till de delar rökgångarna är i lägenheten;
- dörrar samt glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan, takterrass eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Stycket närmast ovan, första meningen, äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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.

§ 14

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och ansöka om bygglov samt att säkerställa att arbeten utförs fackmannamässigt.

§ 15

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

§ 16

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 eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas

genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

§ 17

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats 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 tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 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 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 styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 8 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i

andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrätts-havare,

- 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.

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

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

STYRELSEN

§ 25

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter samt högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter ska vara medlemmar i föreningen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 26

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 erfordras enhällighet.

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

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

RÄKENSKAP OCH REVISION

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 33

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens skriftliga förklaring av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst tvåveckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 34

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

§ 35

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 36

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10-del av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande om ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 37

På ordinarie föreningsstämma skall följande förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av ordförande vid föreningsstämman
6. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
7. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Föreningsstämmans avslutande

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

§ 38

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning, e-post eller postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie- och extra föreningsstämma. Även kallelse till extra föreningsstämma som ska behandla stadgeändring, fusion och likvidation ska ske senast två veckor före stämman.

§ 39

Vid föreningsstämman 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.

§ 40

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara ombud till medlemmen. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde till medlemmen.

Utomstående har rätt att närvara vid föreningsstämman om en enkel majoritet av de röstande bifaller beslutet.

§ 41

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 beslutats av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 42

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

§ 43

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 44

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, utdelning, e-post eller genom postbefordran.

FONDER

§ 45

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION M M

§ 46

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 senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

§ 47

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