

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Källan 1 i Stockholm

Föreningens firma och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Källan 1 i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas av en fysisk person som innehåller en bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
En juridisk person som förvärvar en bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
En förening som har, eller som avser att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får inte vägra en hyresgäst (fysisk person) i huset medlemskap i föreningen. Detta under förutsättning att hyresgästen har ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens förvärv av huset och att hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildning.

Insats och avgift

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista dagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.
Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar avgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.
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 för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen har skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall uppges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Tillträde

§ 8

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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 angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om 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. Har bostadsrätt övergått till make eller sambo, på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångs säljas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid en exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt kap 8. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och elektricitet till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsledningar, i fråga om vatten fyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för elektricitet svarar bostadsrättshavaren endast t o m lägenhetens elcentral (proppskåp)
- Golvbrunnar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förkommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättshavaren försedd med balkong, terrass eller uteplats, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§ 13

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 14

Bostadsrättshavare är skyldig när han använder lägenheten och andra delar av huset, att följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavare har ansvaret för att reglerna följs av den som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han har i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas innehålla, ohyra, får inte tas in i lägenheten.

§ 15

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

Bostadsrättshavaren 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.

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen upphäva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas som bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrätten till avflyttning: 1/om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom att betala sin årsavgift eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver 1 vecka från förfallodagen.

2/om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3/om lägenheten används i strid med 17 § eller 18 §.

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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.

5/om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten har upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

6/om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

7/om bostadsrättshavare inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8/om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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 bostadsrättshavare till last är av ringa betydelse.

§ 21

Uppsägning som avser 20 § första stycket, 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavare låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavare efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavare inte därefter skiljas från bostaden på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen:

- inte sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning inom 3 månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 4 och 7
- inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavare att vidta rättelse.

§ 23

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har angivits i åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt 20 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av årsavgift, har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 3 veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavare visar sig har fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter 14 dagar från den dag då bostadsrättshavare sades upp.

§ 25

Sägs bostadsrättshavare upp för avflyttning av någon annan orsak som anges i 20 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §, Sägs bostadsrättshavare upp av någon annan i 20 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten så snart detta ha skett, om inte föreningen, bostadsrättshavare, och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavare svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljningen ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt en suppleant. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Ledamot kan omväljās. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 29

Styrelsen beslutar själv vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen är beslutförr när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Är endast mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall börja gälla.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

§ 30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 – 12-31. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 31

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

§ 32

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorerna väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 33

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling. 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§ 34

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång, eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 35

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat av stämman. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma,

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§ 36

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоорdförande
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenlig utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter
- 14) Val av revisorer
- 15) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §
- 16) Stämmans avslutande

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

Kallelse

§ 37

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 34 §, skall anges i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Röstning på stämman

§ 38

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Ombud har yttranderätt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll

§ 39

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder

§ 40

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 fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 41.

- *Balkong och terrassfond*

En fond för att täcka underhållskostnader för balkonger och terrasser. Årsavgift till fonden för underhåll av balkonger och terrasser ska utgå med 2 % av vad vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp (39 700 kr år 2006) för lägenhet med nyuppförd balkong och 4 % vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp för lägenhet med nyuppförd terrass. De av medlemmar inbetalade medlen skall fondera av föreningen för att bekosta framtida underhåll av balkonger och terrasser. Räntan på innestående kapital skall tillföras fonden.

Vinst

§ 41

Om föreningsstämman beslutat att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insats.

Upplösning och likvidation

§ 42

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

Övrigt

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