

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Hägern Större 10 i Stockholm.**Firma och ändamål****§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hägern Större 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap**§ 2**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av ny medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap bostadsrättslagen.

Om överlåtelse av bostadsrätt se stadgar §§ 5-10 nedan.

Avgifter**§ 4**

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal för årsavgift enligt den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgiften får högst uppgå till 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut årligen med ett belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 procent av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna ska betalas på det sätt och i den storlek som styrelsen bestämmer.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av köpeavtal skall bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillningen.

Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Temporära undantag för detta villkor återfinns i kapitel 6, §§ 1-2, bostadsrättslag (1991:614).

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar 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. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 6 kap. 1 §, andra stycket, bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt**§ 11**

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§ 12**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar, och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hans hushåll eller gästar honom 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 omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Femte styckets första punkt äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Ombyggnad av kök och badrum, ingrepp i bärande konstruktion eller andra förändringar som kan medföra men för föreningen eller annan medlem, får dock företas endast efter tillstånd från styrelsen. Tillstånd av styrelsen krävs alltid vid förändringar som kräver bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att skriftligen ansöka om tillstånd.



§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han ansvarar enligt § 12 femte stycket.

§ 15

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan. Undantag stadgas i 6 Kap 10 § Bostadsrättslagen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet 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 förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 17 och § 18,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta

- styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
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 § 14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
 6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 15 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
 7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilad skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 28 tredje stycket,
 8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick vetskap om förhållanden som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelsen.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen.

§ 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 punkten, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 20, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 25

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med två eller högst fyra suppleanter. Hälften av antalet ledamöter väljs på två år. Suppleanter väljs på 1 år. Är fler än hälften av antalet ledamöter uppe för omval bör ett lämpligt antal ledamöter väljas på endast ett år. Resten väljs på ordinarie stämma för ett år, därefter årligen växelvis.

Ledamot kan omväljās.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 26

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Förutom ordförande, som väljs direkt av stämman, skall styrelsen inom sig utse en informationsansvarig. Denne skall efter varje styrelsemöte lämna information från dessa till bostadsrättsföreningens medlemmar och i övriga fall när styrelsen anser att det är lämpligt. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen utser två personer, att teckna bostadsföreningens firma i förening.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Inom styrelsen gäller majoritetsbeslut. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av ordföranden. När minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock att beslutet är enhälligt för att vara giltigt.

Styrelsemötena skall protokollföras och undertecknas av föreningens ordförande och den som skriver protokollet.

§ 27

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning. Detta skall ske senast sex veckor före ordinarie stämma.

§ 28

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 äger rätt att besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen äger rätt att självständigt fatta beslut om nyinvesteringar och reparationer upp till ett värde av 10 prisbasbelopp. Vid åtgärder som överstiger detta belopp krävs föreningsstämmans godkännande. Styrelsen behåller rätten att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningen fastighet och teckna borgen, under förutsättning att bostadsrättshavaren lämnar sin bostadsrätt som pant till föreningen.

§ 29

Revisorer skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorsuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår.

§ 32

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

§ 33

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång, för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av bostadsrättsföreningens ordförande.
15. Val av övriga styrelseledamöter.
16. Val av suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 33.
20. Stämmans avslutande.

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

§ 35

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller elektronisk post där medlem så medgivit. Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Till kallelsen skall fogas valberedningens förslag till kommande ordförande, styrelse och revisorer, årsredovisningshandlingar, samt ärenden enligt § 33.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom elektronisk post, anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.



§ 36

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

Fond**§ 37**

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.
Till fonden skall årligen avsättas ett belopp på minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation**§ 38**

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt**§ 39**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.