

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Roxen 7

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Roxen 7.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att låta medlemmarna använda bostäder och andra lägenheter i föreningens hus utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

2 §

Inträde i föreningen kan beviljas person som får bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt ges skriftligen. Bostadsrättshavare får en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

3 §

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

Övergång av bostadsrätt stadgas i paragraf 5-9 nedan.

Avgifter

4 §

Grundavgift och årsavgift bestäms av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas grundavgift eller yta och motsvarar lägenhetens del av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis. Om inte avgifterna betalas i 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.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

5 §

Vid överlåtelse av bostadsrätt genom köp, så ska skriftligt avtal upprättas och skrivas under av både säljaren och köparen. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser och dess pris. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, ska lämna in anmälan till bostadsrättsföreningen och bifoga styrkt kopia av överlåtelseavtalet.

6 §

En ny bostadsrättshavare måste vara eller bli medlem i föreningen för att få utöva bostadsrätten. Detta krav gäller dock inte dödsbo efter avliden bostadsrättshavare. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om dödsboet inte visar detta inom sex månader, så får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

7 §

Den nya ägaren får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Om bostadsrätten har övergått till bostadsrättshavarens partner får inträde i föreningen inte vägras partnern. Detta gäller även om bostadsrätt övergått till närstående, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, ålder, ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

8 §

Om bostadsrätten har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och den nya ägaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana ägaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om ägaren inte visar detta inom sex månader får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för ägarens räkning.

9 §

Om den nya bostadsrättshavaren inte antas till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

10 §

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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

11 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: Rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; 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 reparation av de stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Föreningens ansvar gäller i förekommande fall fram till och med första avstängningskran i lägenheten.

För reparationer på grund av brandskada, vattenledningsskada eller ohyra svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

12 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, göra förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock bara göras efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta även görs av dem som hör till dennes hushåll, gäster eller annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete.

14 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheter när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som behövs. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om assistans.

15 §

Bostadsrättshavare får låta annan person använda hela lägenheten i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om detta görs skriftligen.

16 §

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

17 §

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.

18 §

Om bostadsrättshavaren inte betalar grundavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen därmed berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan styrelsens samtycke eller tillstånd låter någon använda lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 16 eller 17 §,
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 underrätta 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, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, inte följer 13 §,
6. om i strid med 14 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
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, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

20 §

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

Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick vetskap om förhållande som avses i samma stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

21 §

Om nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, så får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren betalar avgiften får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar efter uppsägningen.

22 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 19 § första stycket 1 eller 4-6, är denne skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av 21 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 19 § angiven orsak, får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga denne att avflytta tidigare.

23 §

Om bostadsrättshavaren har 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 ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Om lägenheten har någon brist som bostadsrättshavaren är skyldig att åtgärda, så får försäljningen vänta tills bristen har åtgärdats.

Av försäljningsintäkten får föreningen så mycket som behövs för att täcka föreningens anspråk hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

Styrelsen och revisorer

24 §

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter samt högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

25 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer samt suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening. Dessutom kan styrelsen utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen är beslutför vid sammanträde när de närvarande är fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta närvarande har röstat för och vid lika röstetal den mening som ordföranden stödjer. För giltigt beslut krävs enhällighet när (för beslutförhet) minsta antal ledamöter är närvarande.

26 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning.

27 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillåtelse göra sig av med föreningens 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.

28 §

Styrelsen ska varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt redogöra detta i årsredovisningen.

29 §

Revisorerna ska vara en eller två.

Revisorerna väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

30 §

Revisorerna ska avsluta revisionen och ange revisionsberättelsen senast tre veckor innan stämman.

Om revisorerna gör anmärkningar så ska styrelsen ge skriftlig förklaring över dessa till föreningsstämmen.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämmen.

Föreningsstämma

31 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

32 §

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

33 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en månad före stämman.

34 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmans ordförande
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. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

35 §

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utskick med post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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

36 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Person som biträder medlem på stämman har även yttranderätt. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Endast de medlemmar som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen får rösta.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom annan medlem, partner eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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 föreningsstämman.

37 §

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

38 §

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

Fonder

39 §

Inom föreningen ska finnas följande fond:

- Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnads- eller 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 för föreningen.

Upplösning och likvidation

40 §

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

Övrigt

41 §

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

Ovanstående stadgar antogs vid bostadsrättsföreningen Roxen 7 extra föreningsstämma 13 november 2018 samt 7 maj 2019.