

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Jasminen 9 – 10

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är »Bostadsrättsföreningen Jasminen 9-10»

§2

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

Medlemskap

§3

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och även i övrigt enligt 4 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

§4

Ansökan om inträde i föreningen sker skriftligen och skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Sökande som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet.

§5

Till medlem får ej godkännas någon, som kan antagas komma att bedriva verksamhet i föreningens hus, vilken kommer att skada föreningen eller medlemmarnas intressen. Ej heller får den antagas som är försatt i konkurs eller kan antagas vara på obestånd.

Avgifter

§6

Grundavgift, numera kallad insats, årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall betalas till föreningen. Andra avgifter skall ej utgå.

§7

Insats, och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma

§8

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier och övriga omkostnader för drift och förvaltning av föreningens hus, ävensom för avsättning till fonder. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal enligt fastställd ekonomisk plan kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av nämnda kostnader och avsättningar.

Den del av årsavgiften som motsvarar föreningens kostnader för värme skall dock fördelas i förhållande till lägenhetsyta. Om medlems användning av annan bostadsrättslägenhet än bostad medför kostnad för vatten och värme, som inte täcks av årsavgiften, äger styrelsen taga hänsyn härtill vid bestämmande av avgiften.

§9

Överlåtelseavgift och pantsättningavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst en procent av det basbelopp som gäller vid tiden för ansökan om medlemskap respektive tiden för underrättelse till föreningen om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§10

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Reparationsfond

Dispositionsfond

Reparationsfonden, som avser yttre underhåll av föreningens fastighet, bildas genom årlig avsättning till fonden motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till minst fem procent av samma värde. Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske.

Den årsvinst som kan uppkomma i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond, om inte föreningsstämman bestämmer att den skall disponeras på annat sätt.

Uppkommen förlust bör i första hand täckas genom att dispositionsfonden tas i anspråk.

Övergång av bostadsrätt

§11

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedagen. Överlåtelse skall ske med förbehåll att förvärvaren antages till medlem i föreningen.

§12

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller kan antas till ny medlem i föreningen, dock får dödsboet efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten enligt villkoren i 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

§13

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken ej vägras inträde som medlem under förutsättning att hinder ej föreligger enligt § 5 ovan första meningen. Samma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrätthavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

§ 14

Har bostadsrätt överlåtit till någon, som ej är medlem och ej heller enligt § 13 ovan är berättigad till medlemskap får inträde i föreningen ej vägras honom, såvida föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare och hinder ej möter på grund av § 5 ovan.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 15

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 anges i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 16

Bostadsrättshavaren skall se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan skada deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö att störningarna inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhets begagnande även i övrigt iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterättelse de särskilda föreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren är pliktig att hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av den, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som anges i första stycket skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Tillsägelse behövs dock inte om störningarna är av särskilt allvarlig art och omfattning, se § 27 femte stycket.

Gods som veterligt är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i lägenheten.

§ 17

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som erfordras. Bostadsrättshavare är skyldig att tåla det intrång som erfordras för föreningens framdragande, bibehållande och underhåll av ledningar för elström, gas, vatten, avlopp, tele eller andra arbeten i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Föreningen skall iakttaga att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt därtill, kan kronofogdemyndigheten eller domstol förordna om handräckning.

§ 18

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan än medlem, utom i fall som sägs i 7 kap 10 § andra stycket och 11 § bostadsrättslagen.

§19

Bostadsrättshavare äger ej rätt inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 20

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

§ 21

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren har att själv bestrida kostnader för reparationer och underhåll av lägenhetens inre.

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, el-, vatten- och avloppsledningar till den del de tjänar endast den lägenheten, sanitets- och värmeutrustning.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för el, värme, gas, vatten och avlopp, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Föreningen svarar vidare för rensning av alla avloppsledningar samt för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada under förutsättning att skada ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, för vilken bostadsrättshavaren svarar enligt § 16 tredje stycket.

För reparation i anledning av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är denne ansvarig endast om han brustit i omsorg och tillsyn.

I fråga om ohyra äger fjärde stycket andra punkten motsvarande tillämpning.

§ 22

Det åligger bostadsrättshavare att hålla el-, vatten- och avloppsledningar samt övrig utrustning i lägenheten i god standard så att skada ej förorsakas på bostadsrättshavarens eller annan lägenhet eller på fastigheten på grund av brister i utrustningen eller så att försäkringsgivare kan vägra att ersätta skador på försäkrad egendom.

Underlåter bostadsrättshavare vad som åligger honom enligt §§ 21 och 22 så att annans säkerhet äventyras eller så att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och avhjälpes denne inte bristen i lägenheten så snart som möjligt efter uppmaning äger föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad vidtaga åtgärder för bristens eller skadans avhjälpande.

§ 23

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 24

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

§ 25

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

§ 26

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmäning, 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.

§ 27

Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgiften utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med § 19 och § 20,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förkommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyra sprides i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 16 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 7 kap 13 § bostadsrättslagen och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl.a. att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare betr. lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom, samt

8. om lägenheten används till sådan brottslig verksamhet eller sådan prostitution som sägs i 7 kap 18 § 8 i bostadsrättslagen.

Nyttjanderätten är ej förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses ovan under 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses under 2 ovan får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen och får ansökningen beviljad.

Efter sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som nämns i § 16 fjärde stycket andra meningen kan bostadsrättshavaren sägas upp även om han inte fått tillsägelse om rättelse. Detta gäller dock inte efter störningar under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Uppsägning skall ske skriftligen och skall delges, se 7 kap 27 och 28 § § bostadsrättslagen.

§ 28

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 27 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte i det fall som nämns i § 27 femte stycket första meningen.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 27, 4 eller 7, eller icke inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i 2, tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 29

Är nyttjanderätten enligt § 27, 1. förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne ej på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från det han fått del av uppsägningen samt underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom betalning, se 7 kap 23, 27 och 28 § § bostadsrättslagen.

Regler om ytterligare anstånd med betalning vid sjukdom m m finns i 7 kap 23 § bostadsrättslagen, och regler om uppsägning m m på grund av förhållande som avses i § 27, 8 finns i 7 kap 22 §.

§ 30

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 27, 1 eller 4 - 6 eller 8 är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av § 29. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 27 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 31

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten skall bostadsrätten tvångsförsäljas genom kronofogdemyndigheten om inte föreningen, bostadsrättshavaren och kända borgenärer kommer överens om annat, se 7 kap 30 § bostadsrättslagen.

Styrelse och revisor

§32

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtliga väljes på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Styrelsen skall inom sig utse ordförande och må utse sekreterare.

Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot skall vara medlem i föreningen, dock må den som förvaltar föreningens fastighet vara styrelseledamot även om han ej är medlem i föreningen. Vidare kan bostadsrättshavarens make vara styrelseledamot eller suppleant, även om han ej är medlem i föreningen.

Styrelsen är beslutför, då mer än halva antalet styrelseledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person, som styrelsen därtill utser.

§33

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§34

Styrelsen ävensom firmatecknare äger att själva eller genom ombud i förhållande till tredje man handla på föreningens vägnar samt företräda föreningen inför domstolar och andra myndigheter.

Styrelsen äger inte utan föreningsstämmans bemyndigande i varje särskilt fall belasta föreningens fasta egendom med skuld och inte heller utan sådant bemyndigande teckna borgen, vare sig för medlems eller annans skuld.

Styrelsen må förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen äger inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva eller i väsentliga delar ombygga föreningens fasta egendom. I sådant bemyndigande skall anges för vilken tid det gäller. Är ingen tid angiven gäller det till nästa ordinarie föreningsstämma.

§35

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§36

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två på ordinarie föreningsstämma valda revisorer, utsedda för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

På samma sätt och för samma tid utses en eller två revisorssuppleanter.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper, samt senast två veckor före sådan stämma till styrelsen överlämna revisionsberättelse

§37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna sker antingen genom anslag som uppsättes i föreningens hus, genom avlämnande i lägenhetens brevkast eller genom brev med posten till medlemmens till föreningen senast uppgivna adress eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelser till föreningsstämma skall avlämnas till posten för befordran, då det gäller kallelse till ordinarie stämma senast två veckor före stämman och då det gäller kallelse till extra stämma senast en vecka före stämman.

Föreningsstämma skall hållas i Stockholm

§38

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 10 dagar före stämmans hållande.

§39

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman,
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
3. val av två justeringsman,
4. fråga om kallelse behörigen skett,
5. styrelsens årsredovisning,
6. revisorernas berättelse,
7. fastställande av balansräkning,
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
9. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen,
10. fråga om arvoden,
11. val av styrelseledamöter och suppleanter,
12. val av revisor och suppleant,
13. övriga ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1 - 4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman

§40

Bostadsrätthavare har en röst för varje av honom innehavd bostadsrätt. Två eller flera medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har endast en röst för varje bostadsrätt.

Medlems rösträtt får utövas genom ombud, som har att lämna dagtecknad skriftlig fullmakt utfärdad inom sex månader före stämman. Ombud får endast medlemmens make, sambo eller annan medlem vara. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än tre bostadsrätter.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

Bestämmelser om särskild röstövertikt, om viss eller vissa bostadsrätthavares samtycke samt om hyresnämnds godkännande som kan krävas för att beslut skall gälla finns i 9 kap 15 -17 och 23 §§ bostadsrättslagen.

§41

Bostadsrätthavare, som upptagit lån med föreningens borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet, är, när föreningen så begär, skyldig att dels låta föreningen eller annan som föreningen utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till bostadsrätthavarens långivare och dels till föreningen eller den som föreningen utser efter anfordran och vid den tidpunkt som föreningen bestämmer, inbetala för betalningsuppdraget erforderliga medel.

§42

Bestämmelser om likvidation och upplösning av föreningen finns i 9 kap 29 § bostadsrättslagen samt i 11 kap lagen (1987:667) lagen om ekonomiska föreningar.

Vid föreningens upplösning skall de behållna tillgångarna fördelas mellan bostadsrätthavarna efter lägenheternas grundavgifter.

*Senaste revision slutgiltigt fastslagen vid ordinarie
föreningsstämma den 12 maj 2004.*