

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kumlet 19, organisationsnummer 769602-8310.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kumlet 19. Styrelsens säte är i Stockholm.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, årsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och eventuell upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma enligt reglerna i bostadsrättslagen.

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten samt för de i 32 § angivna avsättningarna skall varje bostadsrätt betala en årsavgift. Årsavgiften beslutas av styrelsen och fördelas efter bostadsrätternas andelstal i den ekonomiska planen. Avgiften skall täcka föreningens löpande åtaganden och betalningar samt bestämmas så att fastighetens skick säkras genom att föreningen kan bekosta underhåll och investeringar i fastigheten.

Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten skall betalas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

- Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Avgiften betalas av förvärvaren.
- Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.
- Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har även rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Kopia av överlåtelseavtalet skall överlämnas till styrelsen.

7 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras någon på grund av etnisk tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra denne medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats, förråd, garage

eller annat lägenhetskompement. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

- Ytskikt och tätskikt på väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa yt- och tätskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar, vädningsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr samt tröskeln till dörren
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar också för målning, dock inte målning av ytterdörrens, balkong- eller terrassdörrens utsida
- innerdörr och säkerhetsgrind
- lister och foder
- inredning och utrustning, till exempel köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, såsom kran, blandare, duschanordning inklusive packning
- golvbrunn, klämring på brunnen till de delar det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- de ledningar som befinner sig inne i lägenheten
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp, och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- rengöring och byte av filter
- brandvarnare
- sådana anläggningar och installationer på mark/balkong och terrass som ej ingår i den fasta egendomen

2. Om lägenheten är försedd med balkong, altan, terrass, mark eller uteplats med egen ingång, svarar bostadsrättshavaren för att rengöra och skotta snö på dessa ytor samt att dagvattenavrinning inte hindras.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart det är möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

1. Föreningen svarar för fastigheten och allt som bostadsrättshavaren inte svarar för såsom

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- vattenfyllda radiatorer, förutom målning, ventilationskanaler och ventilationsdon
- elledning fram till lägenhetens säkringstavla
- målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt utbyte av dessa
- målning av utsidan av balkong-, altan- och terrassdörr
- rökgångar
- räcken, golv och stålkonstruktioner på balkonger

2. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande

underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

10 §

Bostadsrättshavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

12 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 bostadsmiljö att de inte skälighen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 9 § punkten 4.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

13 §

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 enligt 9 §.

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

15 §

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

16 §

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

FÖRVERKANDEANLEDNINGAR

17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1.a om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 1 b. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 15 eller 16 §§
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 ohyra sprids i huset
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 12 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses 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, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

RÄKENSKAPSÅR

18 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t o m den 31 december.

19 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter, som samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot och/eller suppleant kan väljas, förutom medlem, även make/sambo till medlem eller annan med medlemmen varaktigt sammanboende i bostadsrättslägenheten.

20 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför med minst tre ledamöter närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

21 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

22 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

23 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

24 §

Det åligger styrelsen att bland annat:

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- vid behov besiktiga föreningens fastighet eller del av den samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

- protokollföra alla sammanträden. Protokoll skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

25 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

26 §

Föreningen skall ha en revisor med högst en suppleant, som väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma. Till revisor kan även utses en registrerad revisionsfirma. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn:

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

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året, senast före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall anslås på föreningens anslagstavla inom fastigheten. Medlem,

som inte bor i huset, skall skriftligen kallas genom postbefordran till uppgiven eller annan för styrelsen känd adress eller till styrelsen uppgiven e-postadress.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

28 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Upprättande och godkännande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 28 §
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut)
18. Stämmans avslutande

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

30 §

Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

FONDER

32 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

VINST

33 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

34 §

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

ÖVRIGT

35 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den och den 2015.

Intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....
.....
.....

.....
.....
.....