

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

OM FÖRENINGEN

- 1§ Firma, ändamål och säte
- 2§ Medlemskap och överlåtelse
- 3§ Medlemskapsprövning – fysisk person
- 4§ Insats och avgifter m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS
RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5§ Bostadsrättshavarens ansvar
- 6§ Vanvård
- 7§ Ytterligare installationer
- 8§ Gemensam upprustning
- 9§ Förändring i lägenheten

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 10§ Sundhet, ordning och gott skick
- 11§ Tillträdesrätt
- 12§ Andrahandsuthyrning

FÖRVERKAN

- 13§ Nyttjanderättens förverkande
- 14§ Förverkandegrunder
- 15§ Hinder för förverkande
- 16§ Ersättning vid uppsägning
- 17§ Tvångsförsäljning

STYRELSE OCH REVISION

- 18§ Styrelsens sammansättning
- 19§ Styrelsens protokoll
- 20§ Beslutsförhet och röstning
- 21§ Beslut i vissa frågor
- 22§ Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 23§ Räkenskapsår
- 24§ Revisor
- 25§ Revisionsberättelse
- 26§ Räkenskaper och revision

FÖRENINGSSTÄMMA

- 27§ Föreningsstämma
- 28§ Motioner
- 29§ Extra föreningsstämma
- 30§ Dagordning
- 31§ Kallelse
- 32§ Rösträtt
- 33§ Ombud och biträde
- 34§ Röstning
- 35§ Valberedning
- 36§ Stämmans protokoll

ÖVRIGT

- 37§ Meddelande till medlemmarna
- 38§ Underhållsplan och fond
- 39§ Vinst
- 40§ Upplösning, likvidation m.m.
- 41§ Övrigt

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

OM FÖRENINGEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hugin 23.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingarna skall vara försedd med sökandes bevitnade namnunderskrift. Detsamma gäller anmälan om utträde ur föreningen för den som upphör att vara bostadsrättshavare i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökande.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4 §

Insats, andelstal, årsavgift och förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt följande grunder:

Kostnadslag	Fördelningsgrund
Kostnader för uppvärmning	Lägenheternas yta
Abonnemangskostnad för bredband	Lika belopp för varje lägenhet
Övriga kostnader	Andelstal

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalningen ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals börja. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrätthavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som föreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörr glas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, kabel-TV, data och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsade omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke. Denna anmälan skall ske så snart som möjligt efter det att felet eller bristen har blivit känd av bostadsrätthavaren.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Bostadsrättshavaren skall även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmar svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och styrelsen kan komma att kräva intyg på arbetet är utfört på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, vatten, el, kabel-TV eller data utgör alltid väsentliga förändring.

Detsamma gäller åtgärd som berör yttersidan av fönster eller lägenhets- och balkongdörrar.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter det särskilda regler som föreningen meddelar i

överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar före eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

12 §

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas,

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

FÖRVERKANDE

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan enligt med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till en 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.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda

bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN OCH REVISION

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till ordinarie stämma.

Suppleanterna inträder i styrelsearbetet enligt den ordning som de väljs av stämman.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även, make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Dock måste mer än hälften av styrelsens ledamöter vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen- av två styrelseledamöter i föreningen.

19 §

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av mötesordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollet skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

20 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande rösta eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

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

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller 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 på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. 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 stadgeenligordning utlyst
7. Fastställande 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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem det antal röster som framgår av tabellen nedan. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans så många röster som tillkommer respektive lägenhet. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Lägenhet	Antal röster
1	3
2	3
3	4
4	2
5	2
6	1
7	1
8	1
9	2
10	2
11	3
12	4
13	2
14	3
15	2
16	2
17	2
18	3
19	4
20	2
21	3
22	2
23	2
24	2
25	3
26	4
27	2
28	3
29	2

30	2
31	2
32	3
33	4
34	2
35	3
36	2
37	2
38	2
39	4
40	1
	98

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får biträda.

Avhålls föreningsstämman före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller medstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslut av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Hugin 23
organisationsnummer 7020000-9119

35 §

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

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

ÖVRIGT

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

38 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond ska göras enligt underhållsplan.

VINST

39 §

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 38§ balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

40 §

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

ÖVRIGT

41 §

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