

Föreningens firma ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Navigatören med organisationsnummer 716418 – 7697.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för användning utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 – 30/6.

Medlemskap

5 §

Styrelsen kan bevilja medlemskap i föreningen för fysisk person till vilken föreningen avser att upplåta bostadsrätt eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Efter överlåtelse av bostadsrätt får den nya innehavaren använda bostadsrätten först efter att styrelsen beviljat medlemskap i föreningen. Styrelsen ska få en bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet.

Ansökan om medlemskap eller anmälan om utträde ur föreningen ska ske skriftligen av personen i fråga och handlingen ska vara försedd med bevitnade underskrifter.

Styrelsen ska snarast, normalt inom fyra veckor från ansökan, avgöra frågan om medlemskap.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som stadgarna föreskriver är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

6 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får

föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Sker detta inte i tid får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Avgifter

7 §

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal beräknat utifrån varje lägenhets relativa insats i föreningen. Ändring av andelstal och insats kräver alltid beslut av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Årsavgiften för varje lägenhet bär sin andel av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, inklusive amorteringar och avsättning till fonder och underhåll. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet. Årsavgiften betalas månadsvis och före varje ny månads början.

När en bostadsrätt upplåts första gången kan föreningen utöver insatsen ta ut en särskild upplåtelseavgift.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt får föreningen av den tillträdande bostadsrättshavaren ta ut en avgift om maximalt 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen ta ut en avgift om högst 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan.

Föreningen får årligen ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av en lägenhet om högst 10 procent av samma prisbasbelopp som ovan. För del av år beräknas beloppet efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8§

Föreningen avsätter årligen för yttre fastighetsunderhåll ett belopp för att täcka de framtida underhållskostnaderna enligt föreningens underhållsplan.

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst sex suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter för tiden ett eller två år.

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, vice ordförande och fördelar övriga arbetsuppgifter.

Styrelsen är beslutsför när fler än halva antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden stöder. Om bara minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enighet för beslut.

11§

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt som styrelsen bestämmer.

12 §

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

13 §

Styrelsen ska bland annat:

- själv eller genom annan, löpande utöva tillsyn över och förvalta föreningens egendom, ekonomi och åtaganden.
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

- inför ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
- minst en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma ge medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i datumordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot samt förvaras på betryggande sätt.

14 §

Ordinarie föreningsstämma utser en auktoriserad revisor och en suppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn ska:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- lägga fram revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

15 §

Föreningsstämman kan utse en medlem i föreningen till medrevisor att under verksamhetsåret mer informellt granska styrelsens arbete. Medrevisorn ska rapportera till stämman.

Föreningsstämma

16 §

Föreningen håller ordinarie stämma en gång om året före december månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Styrelsen kan vid behov kalla till extra föreningsstämma. Detta gäller bl.a. om den auktoriserade revisorn eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar begär detta för ett visst ärende.

Kallelsen till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman.

Varje medlem ska kallas personligen. Det kan ske genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas till stämman under för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Andra meddelanden än kallelse till stämma kan utöver ovanstående sätt ges genom anslag i fastigheten eller på föreningens hemsida.

Kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie stämma. Till extra stämma ska kallelse ske tidigast sex och senast två veckor i förväg. För extra stämma som behandlar ändring i stadgarna och vissa andra frågor gäller samma kallelsetider som för ordinarie stämma.

17 §

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, ska skriftligen begära detta hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

18 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av protokollförare.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två rösträknare och justerare
6. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisionsberättelsen.
10. Rapport från medrevisorn.
11. Beslut om att fastställa resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Beslut om arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av medrevisor.
18. Tillsättande av valberedning.
19. Ärenden som styrelsen angett i kallelsen eller som medlem anmält enligt 17 §.
20. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska förutom punkterna 1-7 och 20 endast förekomma de ärenden för vilka stämman är utlyst och som kallelsen tar upp.

19 §

Protokoll vid föreningsstämman ska föras av den som stämmans ordförande utsett. För protokollet gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. att om omröstning har skett, ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

20 §

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

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

Omröstning som avser val sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Som föreningens beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de närvarandes röster. Vid lika röstetal ska val av person avgöras genom lottning. För lika röstetal i övriga frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

Vissa beslut ska behandlas enligt i bostadsrättslagens krav på särskild majoritet för att nå giltighet. Det gäller till exempel ändring av föreningens stadgar.

Bostadsrättshavarens ansvar

21 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Detta gäller även, altan, förråd, m.m. som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat lägenhetens:

- ytskikt på rummets alla väggar, golv och tak, och den underliggande behandling som krävs för att fästa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar,
- lister och foder,
- inner och ytterdörrar,

- till ytterdörr hörande karm, lister, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast, lås och nycklar,
- glas, bågar och karm i lägenhetens fönster,
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående ledningar till lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ledningar för avlopp, ventilation, värme, vatten, el och informationsöverföring som befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar eller för annat underhåll än målning av radiatorer med tillhörande ledningar.

I våtutrymme samt WC svarar bostadsrättshavaren för bland annat

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin, golvbrunn med klämring,
- tvättmaskin med ledningar och anslutningar till vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler.
- elektrisk handdukstork,
- rensning av golvbrunn.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning.

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme och elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med dessa och de tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar endast för reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom

- a. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller
- b. i fall då bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn, vid vårdslöshet eller försummelse av

- någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst,
- någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller samma ansvar som för brand- och vattenledningsskada i tillämpliga delar.

22 §

Bostadsrättshavaren får inte, utan tillstånd av styrelsen, göra någon väsentlig förändring i lägenheten såsom:

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för värme, avlopp eller vatten,
- annan väsentlig förändring.

Styrelsen får inte vägra tillstånd enligt ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Väsentlig förändring ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

23 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har vid behov rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

24 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska ansöka om samtycke på så sätt som styrelsen bestämmer. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavare har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

25 §

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

26 §

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

27 §

Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om bostadsrättshavaren:

1. dröjer med att betala årsavgift,
2. upplåter lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke,
3. inhyser utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda
5. genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller genom att inte snarast möjligt underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de ordningsregler föreningen har,
7. vanvårdar lägenheten eller åsidosätter sina åtaganden enligt 21-22 §§.
8. inte lämnar tillträde till lägenhet utan giltigt skäl,
9. inte fullgör annan skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen att fullgöra,
10. helt eller till väsentlig del använder lägenheten för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Ovanstående punkter gäller i tillämpliga delar även för den som sambor med, hyr av, eller står under tillsyn av bostadsrättshavaren.

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 5-9 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund andrahandsupplåtelse utan tillstånd får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

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

28 §

Ordningsregler

Styrelsen beslutar om ordningsregler för föreningen vilka gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats till medlemmarna.

Övriga bestämmelser

29 §

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

30 §

För frågor som inte är reglerade i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.