Stadgar

För bostadsrättsföreningen Stora Storken 29 i Oscars församling, Stockholms stad, avseende fastigheten Stora Storken 29, med adress Storgatan 30, 30A och 30B, 114 55 Stockholm (nedan kallad "Fastigheten").

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stora Storken 29 (nedan kallad "Föreningen").

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Fastigheten upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för boende. En medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare (nedan kallad "BH").

Föreningens säte

§2 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i Föreningen

§3
Medlemskap i Föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i Fastigheten eller övertar bostadsrätt i Fastigheten.

§4
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till Föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan Föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i Föreningen.

§5
Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i Föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och Föreningen skäligen bör

godta honom/henne som BH.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig i Bostadsrättslägenheten har Föreningen i enlighet med § 1 rätt att vägra medlemskap. Fysiskt underårig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i Föreningen.

§6
När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits till medlem i Föreningen. En överlåtelse är ogiltig om en person som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i Föreningen.

Har bostadsrätt övergått till BHs make/maka eller till BHn närstående, som varaktigt sammanbodde med denne, får inträde i Föreningen inte vägras maken/makan eller den sammanboende.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i Föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller av sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

Om förvärvaren i strid med första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan denne antagits till medlem har Föreningen rätt att vägra medlemskap.

Räkenskapsår och årsredovisning

§7
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse m.m.

§8
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det begärs av en av revisorerna eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall vara skriftlig och innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom Fastigheten eller genom brev. Om BH medger att kommunikation kan ske genom e-post må sådan tillämpas.

Föreningsstämma, motionsrätt

§9
Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

Föreningsstämma, dagordning

§10
På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens redovisningshandlingar.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fråga om fastställande av balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Eventuellt val av valberedning om stämman beslutar att sådan skall utses.
17. Övriga ärenden.
18. Stämmans avslutande.

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

Röstning

§ 11
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i Föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot Föreningen.

Föreningsstämmans beslut är den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättades.

Ombud och biträde

§ 12
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom av medlemmen utsett ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Valberedning

§ 13
Vid ordinarie föreningsstämma utses - om föreningsstämman så beslutar - valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§14
Styrelsen består av tre till sju ledamöter med en till fyra suppleanter, Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsens konstituering och firmateckning

§15
Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen utser högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna Föreningens firma.

Styrelsens beslutsförhet

§ 16
Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring m.m.

§17
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända Fastigheten. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av Fastigheten såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller beträffande förändring av lägenhet regleras i § 27.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i Fastigheten. Styrelsen får uppta lån för Föreningen.

§18
För granskning av Föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning skall finnas en revisor och en revisorssuppleant. Revisorn och suppleanten utses av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen ingiven senast den 30 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Avgifter till Föreningen

§ 19
Styrelsen fastställer insats, årsavgift och andelstal för varje lägenhet. Om en insats eller ett andelstal skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bara sin del av kostnaden samt amorteringar och avsättning till fonder.
Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelse avgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten for ansökan om medlemskap respektive

tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10% per år av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsupplåtelse

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

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som Föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

Underhåll

§ 20
Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i Fastigheten och årligen upprätta en budgetplan för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Fastigheten samt periodvis besiktiga Föreningens egendom.

Fonder

§ 21
Inom Föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20.

De överskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet skall efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med första stycket balanseras i ny räkning.

BHs rättigheter och skyldigheter

§ 22
Det åligger BH att - efter förmåga - delta i Fastighetens skötsel och administration på det sätt föreningsstämma eller styrelse föreslår. BH är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom Fastigheten. BH skall följa de ordningsföreskrifter Föreningen utfärdar. BH skall hålla noggrann tillsyn över att allt som åligger BH själv iakttas även av den som hör till BHs hushåll eller som gästar BH eller av någon annan som BH inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för BHs räkning.

§ 23
BH skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparations- skyldighet.

BHs ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. BH är också skyldig att följa Föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för Fastighetens underhåll.

BH skall tillse att BHn har adekvat försäkring för lägenheten omfattande det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och annan författning och dessa stadgar.

BH skall följa de anvisningar som Föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt (tätskikt)
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

BH svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med.

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har BH samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

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

BH svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

BH svarar för underhåll och reparationer av ledningar för avlopp, gas, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar BH endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till BHns hushåll eller gästar BHn eller av någon annan som BH inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för BHs räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som BH själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om BH brustit i den omsorg och tillsyn som BH borde ha iakttagit.

§ 24

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som BH skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av Fastigheten, som berör BHns lägenhet.

§ 25

BH är skyldig att till Föreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som Föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag eller annan författning och som BH upptäckt eller borde ha upptäckt.

§ 26

Om Föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot BH för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

Förändring i lägenhet

§ 27
BH får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen eller annan medlem.

Tillstånd enligt § 27 st 1 skall sökas skriftligen hos styrelsen i god tid före det att ingreppet påbörjas.

Till begäran om sådant tillstånd skall bifogas uppgifter om ansvarig byggledare samt i förekommande fall kopia av bygglov liksom en noggrann redogörelse över förändringarnas omfattning, genomförande och tidplan.

Sådana förändringar skall genomföras så att minsta möjliga störning åsamkas övriga BH. För eventuella skador eller inverkan på gemensamma utrymmen svarar den BH som föranleder förändringen. Om förändringen påverkar annan BH erfordras dennes skriftliga medgivande för styrelsens godkännande av den aktuella förändringen.

BH svarar för att BH eller den BH anlitar har adekvat ansvarsförsäkring för byggnadsarbeten BH låter utföra och för att denna gäller under garantitiden för utfört arbete och materiel.

§ 28
Företrädare för Föreningen har rätt till tillträde till lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som Föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Andrahandsupplåtelse m.m.

§ 29
BH får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande som bostad om styrelsen ger sitt samtycke. BH skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälen till upplåtelsen, den tid under vilken den skall pågå och till vem lägenheten skall upplåtas. Sådant samtycke lämnas för 12 månader i taget. Önskar BH förlänga upplåtelsen skall förnyad skriftlig ansökan inges till styrelsen i god tid före det att uppsägningstiden för den löpnade uthyrningen inträder. Kopia av upplåtelseavtalet skall bifogas ansökan.

BH får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för Föreningen eller annan medlem.

BH får inte använda lägenheten för annat än det avsedda.

Förverkande av nyttjanderätt

§ 30
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser förverkad, och Föreningen berättigad att säga upp BH till avflyttning bland annat om

- BH dröjer med att betala månadsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- BH inrymmer utomstående personer till men för Förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- BH eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om BH, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i Fastigheten
- BH inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom Fastigheten eller inte rättar sig efter dessa stadgar eller de särskilda ordningsregler som Föreningen meddelar
- BH inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt for detta
- BH inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger BH till last är av ringa betydelse.

§ 31
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att Föreningen i vissa fall skall anmoda BH skriftligen att vidta rättelse innan Föreningen har rätt att säga upp BH till avflyttning. Sker rättelse kan BH inte skiljas från lägenheten.

§ 32
Om Föreningen säger upp BH till avflyttning har Föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 33
Har BH blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som BH svarar för blivit åtgärdade.

Vinst

§ 34
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning av Föreningen

§ 35
Om föreningen upplöses skall tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§ 36
För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614), Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och övriga tillämpliga författningar.

Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.

Dessa stadgar antogs enhälligt vid Extra Ordinarie Föreningsstämma den 2022.04.20 och vid Ordinarie Föreningsstämma den 2022.05.12 och träder i kraft vid det kalender månadsskifte som närmast infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket.

Stockholm den 14/6 2022

.....
Ordf.

.....
Sekr.