

STADGAR
Bostadsrättsföreningen
Sturen Större
Org. nr. 716416-7160

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sturen Större belägen i kvarteret Sturen Större 5 i Katarina församling, Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och gemensamma lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt bedriva kommersiell uthyrning av husets hyreslokaler. 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 till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

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 eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas (2003:376).

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

Den som förvärvar en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, gåva eller liknande förvärv svarar för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

Nya medlemmar i föreningen ska ovillkorligen och skyndsamt ta del av föreningens stadgar och eventuellt andra ordningsregler som gäller för huset och följa dessa.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Kostnader för investeringar eller andra utgifter som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan om styrelsen beslutar så skall tas ut med lika belopp för alla medlemmar oavsett andelstal.

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 för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. För att täcka ökade administrativa kostnader i samband med andrahandsuthyrning får bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift på högst tio procent av ett basbelopp under ett år.

Om inte styrelsen har bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads slut.

Om inte styrelsen har beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen har beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, och vatten som föreningen försett lägenheterna med. Till stamledning räknas inte de ledningar som förgrenar sig in i lägenheten, förutom ledningar och vattenfyllda radiatorer inklusive ventiler för värme. Bostadsrättshavarens underhåll av värmeledningar och vattenfyllda radiatorer begränsas till målning.

Stamledningar får inte ändras, bytas, tas bort eller dras om, utan styrelsens skriftliga godkännande vilket kan komma att kräva fackmans bedömning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

I det fall skada uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller av annan han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning skall bostadsrättshavaren svara för reparationen. I det fall föreningens försäkring skall ersätta är medlemmen skyldig att ersätta föreningen för självriskerna på föreningen försäkring.

5 a§

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och funktioner/utrustning omfattar sålunda:

- Egna installationer
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar
- All utrustning som tillhör elsystemet oavsett strömstyrka inklusive lägenhetens el-central och elledningar från denna el-central
- Ventilationsanordningar (dock ej lägenhetens frånluftskanaler så länge bostadsrättshavaren ej vidtar egna åtgärder för att väsentligt ändra kanalens utseende eller funktion, vilket kräver tillstånd). Bostadsrättshavaren får heller inte installera någon maskinell fläkt eller ventilationsdon

i andra gemensamma kanaler eller gångar - t ex ventilation i kök, badrum, toalett, sällskapsrum och hall utan tillstånd.

- Underhåll av eldstäder, men inte rökgångar som löper genom flera våningsplan. Modifiering av eldstäder skall godkännas av styrelsen samt utföras fackmannamässigt.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, foder och säkerhetsgrindar. Målning av ytterdörrens insida och innerkarm och innerfoder samt tätningslister. Oaktsamt slitage på ytterdörr (t ex rispor och märken efter nyckelknippor vid låset) kan styrelsen åtgärda på bostadsrättshavarens bekostnad. Medlemmen ansvarar för fönstrens innerfoder.
- Underhåll av fönster; Tvåglasfönster glas i inre båge – ansvar medlemmen för. Glas i yttre bågen är föreningens ansvar för ett enhetligt utseende på fasaden. Medlemmen ansvarar för inre bågens bågge sidor där underhåller begränsas till målning. Ytterbågens bågge sidor samt reparationer av trädetaljer inklusive kittning ansvarar föreningen för. För treglasfönster med vacuum/ädelgas mellan två av glasen sammansatta i en kassett för värmeisolering, begränsas medlemmens ansvar till målning av den sida som är vänd in mot rummet.
- Målning av stamledningar

5b §

Särskild skrivelse för balkonger, altan och terrass

- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare ansvarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

5c §

Särskild skrivelse för våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl. a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- sanitetsporcelain
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin, kyl- och frys med vattenanslutning inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen samt läckageskydd
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- Vitvaror, inkl. läckageskydd
- Köksfläkt (endast kolfilter får användas)

- Ventilationsdon

5d §

Reparationer p.g.a. brand- eller Vattenledningsskada och ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hennes/hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hennes/hans hushåll eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes/hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad nu skrivits endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hon/han bort iakttaga.

Första meningen i punkten ovan äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

5e §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 5 a-d i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

6§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållningsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte strider mot lagar och bestämmelser eller medför men för föreningen och/eller annan medlem. Med väsentlig förändring menas till exempel ändring av väggar, förändring av kök till rum och rum till kök, installation av dusch- eller badrum.

8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hon/ han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med landets och ortens lagar, bestämmelser och sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hennes/hans hushåll eller gästar henne/honom eller

av någon annan som hon/han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes/hans räkning.

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 skäligen bör tålas. Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen:

- 1) ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- 2) om störningar upprepas efter tillsägelsen underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

9§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Vid upplåtelse i andra hand ansvarar bostadsrättshavaren för gå igenom stadgar och ordningsregler med den som det berör (andrahandshyresgäst/inneboende). Bostadsrättshavaren är alltid skyldig att se till att avgiften betalas enligt 4§.

11§

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

12§

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

- 5) 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 skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i 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.

13§

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.

14§

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

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning enligt 12§ ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kap 8 bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommit överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Ordinarie ledamöter väljs på två år och suppleanterna väljs på ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är 18 år eller äldre och bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet - av två styrelseledamöter i förening.

17§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden.

18§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

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

20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie

föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar- skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före den 15:e juni.

26§

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall anmäla ärendet till styrelsen senast den 15 april.

27§

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.

28§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorsberättelse.
- 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 revisorssuppleant.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.

29§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran/*e-post* senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller myndig närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

32§

Föreningsstämman beslutar utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33§

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

34§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning i brevlåda eller per e-post.

FONDER

35§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

36§

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 24 november 2016.