

STAGDAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÅLAREN nr 5 i Stockholm

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Habité 1*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt § 6 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling, som skall innehålla uppgift om grundavgift för bostadsrätten, årsavgift, och i förekommande fall upplåteavgift, ändamålet med upplåtelsen, samt om lägenhetens beteckning och rumsantal, samt parternas namn.

*Sedemera namnändrad till *Bostadsrättsföreningen Målaren nr 5*.

BRF Målaren nr 5

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

AVGIFTER

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgiften skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, kan - ifråga om lokal - beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5.

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen har skett.

§ 6.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid, som angivits i

BRF Målaren nr 5

anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid, som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen § 10, 12 eller 37. Har sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 10.

BRF Målaren nr 5

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen görs skriftligt till styrelsen.

Sker avsägelsen, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte, som inträder närmast tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort akttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till

BRF Målaren nr 5

styrelsen och under förutsättning, att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt, som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskifter, föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noga tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem, för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till exekutiv aktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall, som avses i § 30 andra stycket Bostadsrättslagen.

§16.

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

§17.

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 annan medlem.

§18.

BRF Målaren nr 5

Betalar inte bostadsrättshavaren i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen upphäva upplåtelseavtalet. Vad som sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§19.

Nyttjanderätten tyill lägenheten, som innehas med bostadsrätt, och sen tillträtts, är förverkad, och föreningen således berättigad uppsäga bostadsrätten till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller §17.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det, som åligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande, som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

BRF Målaren nr 5

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i §19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i §19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det att den erhöll vetskap om förhållande, som avses i nämnda stycke 2, tillsagt bostadsrättshavare att vidtaga rättelse.

§21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvina nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak, som anges i §19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag? för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§23.

Har bostadsrättshavaren blivit avskild från lägenheten till följd av uppsägning i fall , som avses i §19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig aktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock

BRF Målaren nr 5

anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som inluttit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket, som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrätthavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§24.

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter jämte högst lika antal suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet efter lottning avgå det antal, som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statliga bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen.

§25.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller mening, om vilka de flesta röstande förener sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§26.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§27.

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och

BRF Målaren nr 5

inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§28.

Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst två jämte lika antal suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den första juni.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna 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 förekomma till behandling.

FÖENINGSSTÄMMA

§30.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång.

§31.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§32.

BRF Målaren nr 5

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

§33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän.
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 revisorer och suppleanter.
16. Övriga ärenden.
17. Stämmans avslutande.

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

§ 34.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärende och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmargenom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§35.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

BRF Målaren nr 5

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

FONDER

§36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Från och med det föreningens verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av yttre fonder, skall bestämmas efter förhållande mellan grundavgifter för lägenheter och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.

§ 37.

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt vad som ej här ovan stadgas, gäller Bostadsrättslagen.

Undertecknade bestyrker härmed, att dessa stadgar antagits för den förevarande föreningen vid det konstituerande sammanträdet.

Stockholm den 6/4 1983

Lennart Hendén

Carl-Olov Schalander

Maj-Britt Lantz

BRF Målaren nr 5

Den 20 juni 1983 beviljade länsstyrelsen i Stockholms län registreringen av bostadsrättsföreningen Habité 1 i Stockholms kommun; betygas

Stockholm som ovan

Y Admyre

Utan avgift