

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET23

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ankaret 23. 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 i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§2

Inträde i föreningen kan beviljas dels fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus, dels person som förhyr lägenhet i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgifter om ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergången av bostadsrätt stadgas i § 5-8 nedan.

§4

Vid inträde i föreningen skall erläggas den inträdesavgift som föreningsstämman beslutar, dock högst 100 kronor. Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till det för lägenheten fastställda andelstalet kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

§5

Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedagen.

§6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att dödsboet ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas icke tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§7

Den till vilken bostadsrätt övergått får icke vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make får denna icke vägras inträde i föreningen. Vad som nu

sagts 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 eller 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 icke får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

BOSTADSRÄTTEN

§9

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen till styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senaste månadsskifte, som angivits i denna.

§10

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som har inrymts i lägenheten eller där utfört arbete 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 iakttaga. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommit i lägenheten.

§11

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avsedd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET23

§12

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdat i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem för vilka han svarar enligt § 10 tredje stycket. Gods som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§13

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

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

§14

Bostadsrättshavaren får i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem såvida denne av styrelsen skäligen kan tagas för god.

§15

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

§16

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

HÄVNING OCH UPPSÄGNING

§17

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

§18

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren 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 mer än en vecka efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,

- 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 förekomsten av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran 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 § 12 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6) om i strid med § 13 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 fullgörs,
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller till ej 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. 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. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada

§19

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 i 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 § 18 första stycket 4 eller 7 eller inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§20

Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägning.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET23

§21

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 18 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 20. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 18 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten finner skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§22

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit bostad. Av vad som inluttit genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt 82§ bostadsrättslagen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

STYRELSEN OCH FIRMATECKNING

§23

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter. Styrelseledamöter väljes årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Av de av föreningsstämma första gången valda styrelseledamöterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet genom lottning hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften avgå.

§24

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen och av den eller de personer styrelsen utsett till firmatecknare. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. Som styrelses beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltiga beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§25

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§27

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt därutöver avge redogörelse i årsredovisningen.

§28

Bostadsrättsföreningen skall ha en revisor. Denne väljes årligen på ordinarie föreningsstämma, för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§29

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorn gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma med behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§30

Ordinarie föreningsstämma håller årligen före maj månads utgång.

§31

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas avhandlat.

§32

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

§33

På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) val av ordförande vid stämman;
- b) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- c) val av två justeringsmän;
- d) fråga om kallelse behörigen skett;
- e) framläggande av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse;
- f) beslut
 - i. om fastställande av resultat- och balansräkningen;
 - ii. om dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - iii. om ansvarsfrihet för styrelsen;
- g) fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor;
- h) val av styrelse samt revisor och revisor suppleant
- i) övriga ärenden, som det ankommer på stämman enligt "Lag om ekonomiska föreningar" eller föreningsstadgan; På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna a-d ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET23

§34

Vi föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§35

Kallelse till stämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, senast två veckor för ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom brev.

RESULTATDISPOSITION

§36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- i. Fond för inre underhåll
- ii. Fond för yttre underhåll
- iii. Dispositionsfond

Till fonderna för inre och yttre underhåll skall avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonder skall bestämmas i förhållande till andelstalet för bostadsrätten.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

§37

Twister mellan föreningen och styrelsen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av svensk allmän domstol.

§38

Vi föreningens upplösande behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalen.

§39

För beslut om ändring av stadgar, eller av grunderna enligt vilka årsavgifterna skall beräknas, erfordras att samtliga röstberättigade förenat sig bakom beslutet, eller detta fattas på två av varandra följande föreningsstämmor, och den stämma som hållits sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Förestående stadgar har angivits vid möte för bildande av bostadsrättsföreningen Ankaret 23.

Den 9 juni 1992 (november 1991)

Reviderad den 27 juni 2013.