

Bostadsrättsföreningen

Nockeby Torg 3

Nockeby torg 3, 167 74 BROMMA

STADGAR



Antagna vid ordinarie årsstämma 2019-03-16

samt

vid extra stämma 2019-09-21

Organisationsnummer 716460-1820, bankgiro 5470-7138

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nockeby Torg 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningensfastighet, Kungstigern 2, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad, Bromma.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätt och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor, från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 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 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

INSATSER OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1% av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkt för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften fram till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även markförråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrätthavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrätthavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrätthavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrätthavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökångar

- varmvattenberedare
- ventiler i ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt toalett svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktskikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning av dagvatten ej hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådana utrymmen.

§ 6

Om bostadsrätthavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter skriftlig uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 7

Bostadsrätthavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 8

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

§ 9

Bostadsrätthavaren får företa förändringar i lägenheten.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring av bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 10

Bostadsrätthavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrätthavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrätthavaren vet eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 11

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §6. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrätthavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 12

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. i ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

§ 13

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

§ 14

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgiften
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

§ 15

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.

§ 16

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

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas snarast möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

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

§ 19

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 21

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

§ 22

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAP OCH REVISION

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 24

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa föreningsstämma.

§ 25

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 26

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

§ 27

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den tidsram styrelsen bestämmer.

§ 29

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandla på stämman.

§ 30

På ordinarie årstämma skall på föredragningslistan komma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd, inklusive fullmakter
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer
16. Budget för kommande år
17. Avgifter och hyror
18. Fastighetsunderhåll
19. Övriga frågor, inkomna motioner
20. Stämman avslutas

§ 31

Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före ordinarie och extra stämma.

§ 32

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

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara biträde.

§ 34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

§ 35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 37

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

§ 38

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

Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

§ 39

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut så skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§ 40

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

ÖVRIGT

§ 41

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