

STADGAR för

Bostadsrättsföreningen Spindelnätet nr 2

i kv Spindelnätet nr 2 med adress Nathorstvägen 33-35, Renathvägen 13, Johanneshov

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Spindelnätet nr 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt förningens medlemmar utan begränsning till 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 person som erhåller bostadsrätt genom överlåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 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.

Avgiftsgrund för årsavgift samt ändring av grundavgift skall beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenheternas avgiftsgrund kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt registreringsavgift vid pantsättning och andrahandsuthyrning kan uttagas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften vid andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap och 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader

lägenheten är uthyrd. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

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

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller väntas bli 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 bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i 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 förvägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sambodde med honom.

Ifråga om andel av bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller med varandra varaktigt sammanboende 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 förvägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits som medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagens § 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligt till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträddande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelse. Fardagar är 1 april och 1 oktober.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 11

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

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

Bostadsrättshavare svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den tillsyn som han bort iaktta.

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

§ 12

Bostadsrättshavare får, efter att lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13

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

§ 14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utföra nödvändig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämpligt sätt hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förorda om handräckning.

§ 15

Bostadsrättshavare 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

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

§ 17

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18

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

§ 19

Nyttjanderätten till lägenhet, 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 uppmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

2.

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3.

Om lägenheten använts 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 något annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något om vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.

6.

Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.

7.

Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan av honom åvilande skyldighet och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som anges i § 19 första stycket eller 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 den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad enligt § 19 första stycket 1 på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavare till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen efter 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 uppsägningen.

§ 22

Uppsägs 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. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

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

anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.
Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denna.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter och minst 2 och högst 4 suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämma första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda tal det antal som är närmare högre än hälften.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Johanneshov, Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

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

§ 26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Styrelsen skall senast sex veckor innan ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen. Senast tre veckor före föreningsstämman skall revisorn avge revisionsberättelse till styrelsen. Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma skall styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända 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.

§ 28

Revisorerna skall vara en ordinarie jämte en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avlämnad senast tre veckor före föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken den skall komma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

På ordinarie föreningsstämma 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 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. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Övriga ärenden.
17. Stämmans avslutande.

Ärenden som skall behandlas på stämman måste finnas med i kallelsen. På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelsen till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie och två veckor 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.

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

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

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud. En medlem har dock alltid rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Ett ombud får företräda högst tre medlemmar, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

Fonder

§ 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll.
2. Dispositionsfond.

Från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenheterna belöpande del av fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgifterna i föreningen. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 37

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

Ovanstående stadgar är antagna 721016 och reviderade 000615, 170515 samt 190410.

Aleksandar Novkovic

Anders Agner

Björn Pihl

Elin Fryklund