

BRF SCHULTZ NO 8
Åsögatan 157
116 32 Stockholm

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SCHULTZ NO 8

Firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är BRF Schultz no 8, organisationsnummer: 702001-8888

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 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 antagits som medlem i föreningen: Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas 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 bostadsrättsföreningen har föreningen rätt att neka medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Insats, avgifter mm

4§

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen 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 och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar utöver stamledningarna också för centralantenn eller liknande med tillhörande ledningar för TV-mottagning fram till antennuttag.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, varmvattenberedare, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Avlämningspunkt – vatten

Föreningen har ansvar och underhållsskyldighet för vattenstamledningar fram till och med varje lägenhets huvudavstängningskran på ledning för inkommande vatten.

Avlämningspunkten finns direkt efter denna avstängningskran, vilken oftast befinner sig ca 30-50 cm från den vertikala stamhuvudledningen.

I övrigt hänvisas till Bostadsrättslagen som bl.a. innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§6

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem, samt att den inte skadar eller påverkar fastigheten

§7

Bostadsrättshavaren är skyldig att när 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 antas av föreningsstämman.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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 bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

8§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att 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.

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

9§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Tillstånd för andrahandsuthyrningen ges restriktivt för begränsad tid.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

10§

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

11§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet 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 förening 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, bidra till att ohyran sprids i fastigheten.
- 6) Bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.
- 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan lämna 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, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

12§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

13§

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

14§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

15§

Styrelsen består av minst tre och högst 15 ledamöter med minst en och högst 15 suppleanter.

Styrelse och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan väljas endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Ordförande och vice ordförande väljs av stämman, styrelsen utser i övrigt inom sig kassör, sekreterare och övriga funktionärer.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt som styrelsen bestämmer.

16§

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som sedan skall förvaras på betryggande sätt.

17§

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

18§

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

19§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

20§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

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

21§

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.

22§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

23§

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

Föreningsstämma

24§

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

25§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

26§

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.

27§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av stämमosekreterare
- 5) Val av justeringsman tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stedgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Avslutande

28§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning i föreningens fastighet senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

29§

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.

30§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast den som varaktigt bor i fastigheten får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

31§

Föreningsstämmans beslut 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 fått flest röster.

Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

32§

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

Meddelande till medlemmarna

33§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning i föreningens fastighet.

Fonder

34§

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 5% av de totala årsavgifterna.

Upplösning, likvidation m.m.

35§

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

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

Övrigt

36§

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

Stadgarna antagna på årsstämma den 23 mars och extra årsstämma den 22 april 2001 samt därefter löpande uppdaterats under ordinarie samt extra föreningsstämmor.

SÄRSKILDA REGLER FÖR BOENDE I BRF SCHULTZ NO 8

1. Trappstädning

Föreningen anlitar inte någon utomstående entreprenör för städning av föreningens allmänna

utrymmen. Istället ansvarar medlemmarna veckovis enligt ett rullande schema för städningen av trapphus och tvättstuga.

2. Städ dagar

För att hålla nere föreningens kostnader anordnas årligen två s.k. städdagar då föreningens medlemmar tillsammans åtgärdar mindre fel och städar i föreningens allmänna utrymmen och på bakgården. Om en medlem inte kan närvara vid en städdag skall han kontakta styrelsen för att få ett uppdrag att utföra vid senare tillfälle.

3. Deposition

Föreningen har rätt att på avgiften för varje lägenhet lägga på en deposition på för närvarande 1000kr per år. Depositionen återbetalas vid städdagarna då medlem fullgjort sina skyldigheter enligt dessa regler. Om en medlem inte fullgör sina skyldigheter enligt dessa regler tillfaller depositionen föreningen.

4. Tvättstuga

Föreningen ansvarar för en gemensam tvättstuga med tillhörande tvättmaskin och torktumlare. Föreningen tillämpar inte något tidsbokningssystem utan tvättning sker fritt. Medlemmarna ansvarar dock för att hålla rent och snyggt efter sig i tvättstugan och att vårda föreningens utrustning.

Det är uttryckligen förbjudet att använda föreningens tvättmaskin för färgning av textilier eller annat.

5. Kakelugnar

I vissa av föreningens lägenheter finns kakelugnar. Eldning i dessa är tillåtet om sotaren gett sitt godkännande och det inte stör någon annan medlem i nämvärd grad. Föreningen ansvarar för ordinarie sotning men varje medlem svarar själv för underhållet av de kakelugnar som finns i respektive lägenhet.

6. Portvakt

Föreningen utser varje år en av föreningens medlemmar till portvakt. Portvakten ansvarar mot en mindre ersättning för dagligt underhåll av fastigheten.. T.ex. byte av glödlampor i allmänna utrymmen. Vid större problem kan portvakten anlita utomstående hantverkare för att åtgärda problemet, han bör då om möjligt kontakta styrelsen för ett godkännande av kostnaderna.

7. Uppvärmning

Föreningens fastighet har inget centralt värmesystem. Det innebär att varje medlem själv ansvarar för uppvärmningen av sin lägenhet. För att undvika skador på fastigheten samt ökade uppvärmningskostnader för övriga medlemmar måste föreningens lägenheter alltid hålla en temperatur på minst 15 grader.

8. Varmvattenberedare

Föreningens fastighet har inte heller något centralt varmvatten. Varje medlem svarar för sina egna varmvattenberedare. Det åligger varje medlem att underhålla sin varmvattenberedare för att undvika

skador på föreningens fastighet. Om skada uppstår på föreningens fastighet på grund av varmvattenberedare har föreningen rätt att kräva ersättning av medlemmen.

9. Sopor

Föreningen ansvarar för tre soptunnor för hushållsavfall på bakgården. För grovsopor ansvarar respektive medlem. Det är inte tillåtet att använda föreningens allmänna utrymmen för uppställning av grovsopor.

10. Förråd

Till varje lägenhet hör minst ett förråd i källaren.

I förråden och övriga gemensamma utrymmen får endast föremål som icke är angripna av fukt, mögel eller dylikt samt föremål som inte på något sätt kan vålla fastigheten eller person skada förvaras.

Vid oklarheter eller tvistemål om detta skall det alltid vara styrelsen som fattar det slutgiltiga beslutet om så är fallet eller inte

Särskilda regler antagna på årsmöte den 23 mars och extra årsstämma den 22 april 2001 samt därefter löpande under ordinarie och extra föreningsstämmor.