

STADGAR

Gällande för Bostadsrättsföreningen Ockupanten.

Antagna vid föreningsstämma 31 maj 2001.

Reviderade vid extra föreningsstämma 21 november 2005.

Reviderade vid föreningsstämma 5 maj 2015.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- §1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ockupanten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP

- §2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller medlemskap genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenheten får vägras medlemskap.

Föreningen som har förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

FRÅGA OM ATT ANTA EN MEDLEM

- §3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till styrelsen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

- §4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften kan konsumtionsavgifter beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta, enligt räntelagen, på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i

styrelsen.

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. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- §5 Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och nuvarande adress anges. Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

- §6 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som avses samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

TILLTRÄDE

- §7 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anamma dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG TILL BOSTADSRÄTT

- §8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

- §9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvningen inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.
- §10 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §11 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättsföreningen dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast fr. o m lägenhetens undercentral (proppskåp),
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong skall bostadsrättsinnehavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

- §12 Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

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

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

- §14 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Skriftligt meddelande skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

- §15 En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättsinnehavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

- §16 Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

- §17 Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

- §18 Om bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§19 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullfölja sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprider sig i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
- 6) om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om 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 i bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§20 Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från bostadsrätten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§22 En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om

förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

- §23 Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättsinnehavaren sades upp.
- §24 Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 år han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffas närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.
- §25 Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.
- §26 Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av Tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

- §27 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljars. Till styrelseledamot och suppleant kan endast den väljas som är medlem i föreningen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
- §28 Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vis lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller de som styrelsen utser.

- §29 Föreningens räkenskapsår omfattar 01-01 till 12-31. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.
- §30 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

- §31 Revisorer skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
- §32 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärendet skall uppkomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

- §33 Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. För att visst ärende (motion) som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman ska kunna anges i kallelsen till denna ska ärendet anmälas till styrelsen senast sex veckor innan eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.
- §34 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman. För stadgeändring krävs två på varandra följande föreningsstämmor. Beslut fattas vid 2/3:s majoritet av de röstberättigade.
- §35 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
- 1) Stämmans öppnande
 - 2) Godkännande av dagordning
 - 3) Val av stämмоordförande
 - 4) Fastställande av röstlängd
 - 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
 - 7) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
 - 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
 - 9) Föredragning av revisorernas berättelse
 - 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - 11) Beslut om resultatdisposition
 - 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 - 14) Val styrelseledamöter och suppleanter
 - 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - 16) Val av valberedning
 - 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
 - 18) Stämmans avslutande

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

- §36 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.
- §37 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad, fullmakt ej äldre än ett år. Endast annan medlem får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda med än en medlem. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- §38 Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.
- §39 Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST

- §40 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

ÖVRIGT

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