

Stadgar

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus.

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 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 upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Kap 6 § 4 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av Kap 2 i bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

AVGIFTER

§4

Insats (grundavgift), upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Överlåtelseavgift beslutas av styrelsen med belopp som dock inte får överstiga 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift tas ut enligt styrelsens beslut med belopp på högst 1% av basbeloppet per pant.

Stadgar

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§5

Bostadsrättshavare som avser överlåta sin bostadsrätt, bör till bostadsrättsföreningen meddela detta innan avtal om överlåtelse träffas.

Då överlåtelse skett skall bostadsrättshavare, som lämnar sin bostadsrätt, skriftligt anmäla detta till föreningen med angivande av överlåtelседag och till vem bostadsrätten överlåts.

§6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till 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 arvskitte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages 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 vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till person som varaktig sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9

Har den till vilken bostadsrätt överlåts inte antagits till medlem, är överlåtelseen ogiltig.

Stadgar

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 10

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavare åligger att hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten, vilka förbinda lägenhetens ledningsnät med stadens ledningsnät, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

Till lägenhetens inre räknas i detta avseende rummens väggar, tak och golv, elektriska installationer inklusive gruppcentral, mätartavla och elledningar från kopplingsplinten i lägenheten. Kall- och varmvattenledningar från första avstängningsventil i lägenheten. Tappkranar, blandare, diskbänk och sanitetsporlin. Kökssnickerier, garderobsinredningar o dyl. Inner- och ytterdörrar, glas och bågar i lägenhetens fönster. Föreningen svarar dock för ytbehandling av fönsterytterbågarnas yttersida och ytterdörrens utsida.

Observera särskilt att bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av våtvägg i badrum och korrekt installation av tvättmaskin och diskmaskin. Bostadsrättshavaren ansvarar också för eventuella skador på fastigheten som orsakats av felaktig installation eller eftersatt underhåll.

Det är förbjudet för enskild medlem att utföra installationer som medför vattenavstängning i lägenheten med hjälp av föreningens ballofixer eller ventiler om inte föreningen på förhand lämnat sitt godkännande.

Alla vvs installationer skall vara fackmannamässigt utförda, i enlighet med försäkringsbranschens krav.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

I fråga om desinfektionsåtgärder inom lägenheten och kostnader i anledning därav stadgas i Kap 7 § 13 bostadsrättslagen.

§ 12

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 13

Stadgar

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 14

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

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

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna 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 Kap 7 § 10 bostadsrättslagen.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, 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.

Stadgar

§ 19

Är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrättoch som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavare dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används 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 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 § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 om i strid med § 14 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 i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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.

Stadgar

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 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 § 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.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 21

Ar nynyttjanderätten enligt § 19 först 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen 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 uppsägningen.

§ 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 21 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 19 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträddande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej 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 ske kan, 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 denne.

Stadgar

STYRELSE OCH REVISORER

§ 24

Styrelsen består av fem ledamöter som väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden till och med den ordinarie stämma som hålles under andra räkenskapsåret efter valet och avgå växelvis två respektive tre vartannat år. Vid föreningsstämma väljs även två suppleanter för en tid av ett år.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela 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 beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före 15 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

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.

Utan Stockholms kommuns fastighetsnämnds medgivande kan ej fastigheten nedrivas eller ombyggas.

Stockholms kommun äger att genom fastighetsnämndens rapportör följa föreningens verksamhet. Denna rapportör äger rätt att taga del av föreningens räkenskaper med tillhörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen och styrelsens yttrande i anledning av revisionsanmärkning. Han äger också rätt att närvara vid föreningens och styrelsens sammanträden samt vid besiktning och inventering av tomträtter och övriga tillgångar.

Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger fastighetsnämndens rapportör rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

En revisor jämte suppleant för denne utses av Stockholms Fastighetsnämnd.

Stadgar

§ 28

Revisorerna skall, förutom vad som nämns i § 27, vara tre jämte två suppleanter. En av revisorerna skall vara auktoriserad. Revisorer och revisorssuppleanter väljes vid ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästföljande ordinarie stämma.

§ 29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast 15 mars.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna under minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april 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 behandlas.

§ 32

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 45 dagar före stämman.

Stadgar

§ 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 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Övriga ärenden
- 17 Stämmans avslutande

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

§ 34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Stadgar

FONDER

§ 36

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Avsättning till fonderna sker enligt styrelsens underhållsplan och beslut av föreningsstämman.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 37

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

I allt varom ej härövan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar ha godkänts av Överståthållarämbetet den 6 september 1939.

Ändrade stadgar har godkänts av Länsstyrelsen i Stockholm.