allabrf.se

kopia till medlemmarna

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Höjden i Gustavsberg

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Höjden i Gustavsberg

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3
Styrelsen skall ha sitt säte i ~~Gustavsberg~~ Värmdö

§ 4
Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person får vägras inträde i föreningen.
Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen.

§ 5
Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.
Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha uträtt ur föreningen om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

Avgifter

§ 6
För lägenheten utgående grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift fastställes av styrelsen.
För bostadsrätt skall erläggas månadsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 7 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

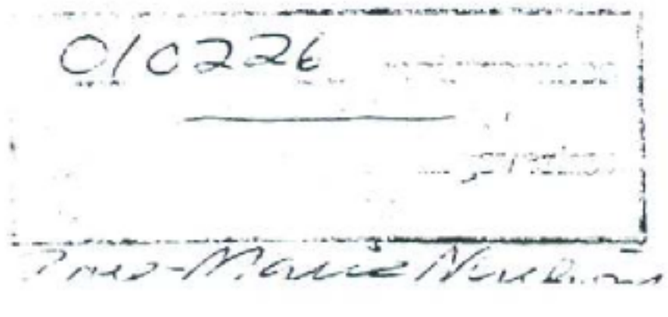
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift om högst 2,5% av basbeloppet. För arbete vid pantsättning får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift om högst 1% av basbeloppet.

§ 7
Avsättningar för yttre underhåll av föreningens hus skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden.

Styrelse

§ 8
Styrelsen som väljs för ett år intill nästa årsmöte består av minst 3 och högst 5 ledamöter jämte minst 1 och högst 3 suppleanter. Valbar till styrelsen är endast medlem som stadigvarande bor i föreningens hus. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 9
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening om vilken de flesta röstande förena sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.



allabrf.se

§ 10
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 11
Styrelsen äger uppdra åt utomstående att förvalta föreningens hus.

§ 12
Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 13
Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastiget samt övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

- att minst två månader före föreningen stämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

- att två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

Revisorer och valberedning

§ 14.
En eller två revisorer utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits.

Revisorerna åligger:

- att verkställa revision av föreningen räkenskaper och förvaltning samt
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 15
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
En ledamot utses till sammankallande.

§ 16
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Föreningsstämma

§ 17
Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.
Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas

allabrf.se

då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman 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, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 18
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 4 veckor före stämman eller före februari månads utgång.

§ 19
På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning.
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar.
4. Val av ordförande och anmälan av styrelsens val av protokollförare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av balans- & resultaträkningarna
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust.
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga anmälda ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämma blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 20
Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utser. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor utdelas eller utskickas till varje medlem.

§ 21
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.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Medlem som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom annan medlem, äkta make eller närstående såsom ombud.
Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

allabrf.se

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

Vid ändring av stadgar gäller vad som sägs i lagen om ekonomiska föreningar.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22
Bostadsrätt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsen skall genast antecknas i föreningens lägenhetsförteckning och skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och upplåtelseavgift skall utgå.

§ 23
Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till föreningen inlämna köpeavtal.
Styrelsen är skyldig att snarast - dock senast en månad efter erhållande av köpeavtal - meddela huruvida person på vilken bostadsrättshavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.

§ 24
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrättten 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 anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25
Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 26
Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej den tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 27
Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

allabrf.se

Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

§ 28
Bostadsrättshavare skall till det inre hålla lägenheten i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens fönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av lägenhetens fönster, dock ej för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller annat underhåll än målning av radiatorer, ej heller för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, kommunikation, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation 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 av annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som ha bort iakttagits.

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

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

§ 29
Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

§ 30
Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som styrelsen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av den för vilka han svarar enligt § 30 3 st.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 31
Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

§ 32
Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsen samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Styrelsen skall lämna sådant samtycke om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Ansökan innehållande namn, personnummer och anledning till andrahandsuthyrningen skall skriftligen vara styrelsen tillhanda senast en månad innan uthyrningen påbörjas. Hyresgästen skall godkännas av styrelsen innan tillträde till lägenheten kan ske.

§ 33
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34
Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

allabrf.se

§ 35
Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller innan lägenheten får tillträdas, och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med föreningens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 36
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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att 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 erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med §§ 21,34 eller 35,

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 bidrager till att ohyran sprids i föreningens hus,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostadsrätt upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttagas för lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

6. om i strid med § 32 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl.a. att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilka bostadsrättsföreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom.

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 vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.
Uppsägningen skall ske skriftligen.

§ 37
Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 38 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke 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 § 38 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.

§ 38
Är nyttjanderätten enligt § 38 första stycket 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

allabrf.se

att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 39
Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 38 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 41. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 38 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

§ 40
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 38 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Övriga bestämmelser

§ 41
Vid fördelning av föreningens vinst skall förfaras enligt 9 kap § 27.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 BRL. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

En dispositionsfond skall bildas. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 42
I allt varom ej här stadgats gäller lagen den 1 juli 1991 om bostadsrätt.

Att ovanstående stadgar blivit på föreningsstämma den 12/1 -04 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.