

Stadgar för Brf Haren 1 i Lidingö

Antagna den 12 september 2001, senast ändrad den 2018-10-08 (inkl. redaktionell ändring §5 2019-03-17)

§ 1 Föreningens namn, ändamål och verksamhet.

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Haren 1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten.

När en bostadsrätt överläts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits av styrelsen som medlem i föreningens hus. Medlemskap i föreningen kan beviljas till fysisk person, ej företag eller institution. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Årsredovisning skall avlämnas till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisionsberättelsen ska vara klar senast 3 veckor före årsstämman.

Årsredovisningen och revisionsrapporten ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast 2 veckor före årsstämman.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast 6 veckor före och senast 4 veckor före ordinarie och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Motioner skall vara styrelsen tillhanda senast 3 veckor före årsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlemmens rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

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

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Styrelsen konstituerar sig själv i anslutning till årsstämman.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§10 Insats och avgifter

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrättslägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Varje bostadsrätt skall betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för i §13 angivna fondavsättningar. Årsavgiften skall fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas skall beslutet fattas av föreningsstämma. Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag skall fattas av föreningsstämma i enlighet med kap 9§23 BRL. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

§11 Övriga avgifter

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas utefter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5 % av det prisbasbelopp enligt kap 2, § 6 och § 7 socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättningen. Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och § 10 från förfallodagen till dess full betalning sker samt ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens respektive föreningens ansvar vad gäller underhåll

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning och egna installationer i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, t.ex. golvvärme, vattenkran, vitvaror, strömbrytare, eluttag, m.m..
- glas i fönster och dörrar samt fönsterkarmar mellan ytter- och innerfönster.
- underhåll av lägenhetens ytterdörr, men beslut om ytterdörrars utseende eller byte av dessa fattas av styrelsen

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ska kontakta styrelsen innan en badrumsrenovering påbörjas. Styrelsen ger ytterligare information, villkor och anvisningar.

Vid inredning eller ombyggnad får det befintliga ventilationssystemet ej övertäckas eller ändras, t.ex. genom installation av skåp eller köksfläkt. Ett nytt galler får inte påverka ventilationens funktion negativt. Anmärkningar vid den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) pga bostadsrättshavarens felaktiga installationer ska åtgärdas omedelbart på bostadsrättshavarens bekostnad.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. Med vårdslöshet eller försummelse menas att bostadsrättshavaren inte har iakttagit sedvanlig tillsynsplikt vad gäller synliga el- och vattenledningar. Detta gäller även vattenledning i t ex köksskåp.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör

bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen ansvarar för fastighetens yttre underhåll samt trappuppgångar, föreningens markområden och övriga gemensamma utrymmen. Föreningen ansvarar för värme, ventilation vattenledning i vägg och för avlopp.

Byte av golvbrunn i samband med renovering av badrum måste ske i samråd med styrelsen.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan.

§ 16 Uthyrning i andra hand

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förses med villkor.

Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand om hen har ett skäl att göra det, t.ex. om hen under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten. Sådant tillstånd skall av styrelsen lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.