

Stadgar för Brf Seniorens 2 (org.nr, 716422-7006)

Registrerad av Bolagsverket 2014-05-15

Föreningens firma och ändamål samt styrelsens säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Seniorens 2. Styrelsen skall ha sitt säte i Tyresö.

Föreningen äger fastigheten Katten 1 i Tyresö, som är bebyggd med 22 radhuslägenheter.

Föreningens ändamål är att upplåta dessa till nyttjande som permanentbostäder mot ersättning och utan tidsbegränsning (bostadsrätt). Upplåtelsen omfattar även mark i anslutning till varje lägenhet.

För föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter gäller bostadsrättslagen (1991:614) med de tillägg som framgår nedan.

Medlemskap

§ 2

Fråga om att anta en medlem avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av nedan angivna åldersvillkor och bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

För att antas som medlem skall den sökande ha fyllt 55. Om äkta makar eller sambor förvärvar bostadsrätt tillsammans är det tillräckligt att en av dem har fyllt 55 år.

Har en avliden medlems bostadsrätt genom bodelning, arv eller testamente övergått till den avlidnes make eller sambo, kan denna antas som medlem även utan att uppfylla åldersvillkoret.

Styrelsen skall snarast efter att skriftlig ansökan kommit in avgöra frågan om medlemskap.

Avgifter

§ 3

För bostadsrätterna har vid upplåtelsen erlagts insatser och frivilliga upplåtelseavgifter.

Till täckande av dels föreningens utgifter för den löpande verksamheten, dels avsättningarna enligt § 5, skall bostadsrättshavarna månadsvis i förskott betala månadsavgifter.

Månadsavgifterna fastställs av styrelsen och avvägs så att de, såvitt förutses kan, kommer att uppvisa ett någorlunda jämnt förlopp. Avgifterna fördelas – med de undantag som följer av och fjärde styckena – mellan lägenheterna med hjälp av de andelstal som är angivna i den för föreningen registrerade ekonomiska planen. Andelstalen är proportionella mot lägenheternas yta i grundutförande.

Ränta och amortering på den del av föreningens lån, för vilken fullt räntebidrag ej erhållits, fördelas mellan lägenheterna med beaktande av upplåtelseavgifterna. Det mot varje lägenhet svarande lånebeloppet framgår av lägenhetsförteckningen. Amortering av lånebeloppen började den 1 juli 1999 och sker i minst samma takt som amorteringen av föreningens totala lån, dock högst med 50.000 kronor per år. Det står bostadsrättshavaren fritt att vid årsskifte erlagga kompletterande upplåtelseavgift, svarande mot det då aktuella lånebeloppet. Härigenom befrias lägenheten för framtiden från avgift enligt detta stycke.

Styrelsen kan besluta att kostnaderna för verksamhetens drift skall täckas med ett enhetligt belopp per månad och lägenhet, dock högst 0,6 procent av prisbasbeloppet.

§ 4

För arbete vid övergång av bostadsrätt får styrelsen ta ut en överlåtelseavgift på högst 1.000 kronor. För överlåtelseavgiften svarar den från vilken bostadsrätten övergår tillsammans med förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får styrelsen ta ut en pantsättningsavgift på högst 400 kronor. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 5

Av föreningens vinstmedel skall till en fond för yttre underhåll av föreningens fastighet årligen avsättas minst 1,2 procent av det taxerade byggnadsvärdet för det tillämdalupna året, dock längst till dess fonden uppgår till 12 procent av nämnda taxeringsvärde. Fonden får tas i anspråk för att täcka kostnaderna för sådant underhåll.

I övrigt skall den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 6

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Till lägenhetens inre räknas:

- Ytskiktet av rummets väggar, golv och tak, d.v.s. tapeter, lister, kakel, linoleum- eller plastmattor, parkettgolv och (i taket) träfiberskivor;
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten;
- Elledningar från och med lägenhetens gruppcentral;
- Vattenledningar från och med lägenhetens huvudkran;
- Avloppsledningar, till den del dessa befinner sig inne i lägenheten;
- Glas och bågar i lägenhetens fönster;
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- Svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för:

- Vatten- och elledningar under golvnivå;
- Installationerna för golvvärme samt
- Målning och kittning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren skall även hålla rent i flätskåpet och vid behov byta filter. I övrigt svarar föreningen för installationerna för ventilation.

Härutöver svarar bostadsrättshavaren för ytbehandling av tryckimpregnerat trä i anslutning till lägenhetens entré- och altandörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i den utsträckning som anges i 7 kap 12 § tredje och fjärde styckena i bostadsrättslagen.

Till förebyggande av fuktskador i lägenhetens golv åligger det bostadsrättshavaren att, oavsett årstid och eventuella kompletterande värmekällor, ständigt hålla golvvärmen inkopplad och ställd på minst 18 grader C.

I fråga om till lägenheten hörande förrådsutrymme svarar föreningen för att tak och väggar är i sådant skick att snö och regn inte tränger in. För förrådsutrymmets elledningar samt för fönster och dörrar svarar bostadsrättshavaren enligt bestämmelserna ovan.

§ 7

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Exempel på väsentliga förändringar är ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar för vatten eller avlopp eller av installationerna för golvvärme.

Inredning av lägenhetens vind får ej utföras på sådant sätt att byggnadens hållfasthet äventyras eller så att värmeisoleringen av lägenheten försämras eller tillsynen av ventilationskanalerna eller besiktning enligt § 13 försvåras.

Bostadsrättshavaren skall även hålla den till lägenheten hörande marken i gott skick. Föreningen svarar dock för underhåll av asfalterade ytor. Tillbyggnader, såsom skärmtak, plank eller staket, får utföras endast efter tillstånd av styrelsen. Tillbyggnad skall utföras fackmässigt och hållas i gott skick. Med tillbyggnad jämföras installation av värmepump, parabolantenn eller annan utvändig anordning som kan uppfattas som störande, samt byte av gångplattor på entrésidan eller större förändring av marknivå. Ansökan om förändring i lägenheten eller om tillbyggnad skall göras skriftligt till styrelsen. Styrelsen utreder, inhämtar – i fråga om tillbyggnad – skriftligt yttrande från närmast berörda grannar, beslutar och lämnar skriftligt svar. Om tillstånd beviljas, skall i svaret anges vad som särskilt bör iakttas vid förändringens eller tillbyggnadens utförande.

Beträffande träd och buskar gäller följande:

- a) Träd och häckar som tillhör föreningen får inte tas bort utan tillstånd av styrelsen.
 - Föreningen svarar för beskärning av träden (ej häckarna).
- b) Häckar skall beskäras så att de
 - 1) inte skapar trafikfara;
 - 2) inte försvårar framkomligheten på vägarna inom föreningens område.
- c) Andra träd och buskar skall beskäras så att de
 - 1) inte kan skada byggnaderna;
 - 2) inte medför olägenhet för annan medlem.

Finner styrelsen att häck, träd eller buske inte har beskurits så som sägs i föregående stycke b) eller c), får styrelsen – efter skriftligt meddelande till bostadsrättshavaren – låta utföra åtgärden, i fallet c2) dock endast på skriftlig ansökan av den andre medlemmen.

§ 8

Bostadsrättshavaren skall vid sin användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som inte skäligen bör tålas. Även i övrigt skall bostadsrättshavaren iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten och därtill hörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavaren får upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vid avslag kan frågan prövas av hyresnämnden.

§ 9

Styrelsen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bl.a. om denne dröjer med att betala månadsavgift mer än en vecka efter förfallodagen, om lägenheten upplåts i andra hand utan erforderligt samtycke, om närboende utsätts för oacceptabla störningar eller om lägenheten vanvårdas. Sedan bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten, skall denna tvångsförsälgas för den avflyttades räkning. Närmare bestämmelser finns i 7 kap 18 – 25 §§ och 8 kap bostadsrättslagen.

Övergång av bostadsrätt

§ 10

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av överlåtaren och förvärvaren. Handlingen skall innehålla uppgift om vilken lägenhet överlåtelsen avser samt, vid köp, om priset. Kopia av avtalet skall bifogas ansökan om medlemskap enligt § 2 sista stycket.

Förvärvaren får utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Om medlemskap vägras, är överlåtelsen ogiltig. Närmare bestämmelser finns i 6 kap bostadsrättslagen.

Innan en lägenhet utbjuds till försäljning, skall styrelsen underrättas.

§ 11

Dödsboet efter en avliden bostadsrättshavare får under tre år utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Därefter får styrelsen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning. Om bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte men förvärvaren inte antas som medlem, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning. Närmare bestämmelser om tvångsförsäljning finns i 8 kap bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 12

Styrelsen skall bestå av ordförande samt minst två och högst fyra övriga ledamöter. Därjämte skall det finnas suppleanter enligt följande:

Antal styrelseledamöter Utöver ordföranden	Antal suppleanter
2	2 – 3
3	1 – 2
4	0 – 1

Samtliga väljs för en tid av två år av föreningen på ordinarie stämma. Mandatperioderna anpassas om möjligt så att ej mer än tre av de valda kommer att avgå samtidigt.

Med undantag för ordföranden, som väljs på stämman, konstituerar styrelsen sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter tillsammans.

§ 13

Utöver de uppgifter som åligger styrelsen enligt bostadsrättslagen skall styrelsen minst en gång vart tredje år dels invändigt besikta lägenheterna med tillhörande vinds- och förrådsutrymmen, dels besiktiga byggnaderna utvändigt. Vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse skall redovisas i nästkommande förvaltningsberättelse.

§ 14

En revisor och suppleant för denne väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess näst ordinarie stämma hållits.

Föreningsstämma

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Ordinarie föreningsstämma skall hållas före maj månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom meddelande i respektive medlems postlåda. Även andra meddelanden till föreningens medlemmar skall lämnas på detta sätt. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor för ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Minst en månad före ordinarie stämma skall styrelsen överlämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret till revisorn. Senast en vecka före stämman skall styrelsen tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och av revisionsberättelsen om sådan erhållits.

§ 16

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma (motion) skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen skall inför varje ordinarie stämma skriftligen meddela medlemmarna sista dag för inlämnande av motioner.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- a) Val av ordförande för stämman.
- b) Upprättande av röstlängd.
- c) Val av två protokolljusterare.
- d) Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
- e) Genomgång av årsredovisningen.
- f) Föredragning av revisionsberättelsen.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Disposition av resultatet.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ordförande och övriga ledamöter.
- j) Arvoden till styrelsens ordförande och övriga ledamöter.
- k) Val av styrelseordförande (i förekommande fall).
- l) Val av övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- m) Val av revisor och revisorssuppleant.
- n) Övriga ärenden som angivits i kallelsen.

§ 18

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

Fördelning av föreningens tillgångar vid föreningens upplösning

§ 19

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter. Finns belopp utöver summan av insatser och upplåtelseavgifter att fördela, skall dock överskjutande belopp fördelas efter de i § 3 omtalade andelstalen.