

Stadgar för BRF Höken 3

DESSA STADGAR TILLHÖR

LÄGENHET NR.....

Föreningens Firma och ändamål

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen "Höken 3".
- 2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att, i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
- Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS SÄTE

- 3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Norrtälje kommun.

RÄKENSKAPSÅR

- 4 § Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12.

MEDLEMSKAP

- 5 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. §§ 1 -14 bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
- Juridisk person kan inte bli medlem och äga bostadsrätt. Den som äger bostadsrätten skall bo i lägenheten.
- 6 § Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.
- En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

AVGIFTER

7 § För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall betalas årsavgift till föreningens löpande utgifter, samt för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och betalas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att avgift för värme, vatten, renhållning eller elektricitet skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift uttas efter beslut av styrelsen. Avgiften tas ut av säljaren och utgör 2,5% av gällande basbelopp.

Pantsättningsavgift uttas efter beslut av styrelsen. Avgiften utgör 1 % av gällande basbelopp.

Om den månatliga avgiften inte betalas i rätt tid, utgår en påminnelseavgift utgörande 1 % av gällande basbelopp samt debiteras dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till full betalning sker. Med förfallodag avses den dag då avgiften skall finnas på föreningens konto.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Däremot får föreningen ta betalt för andra saker som inte är lagstadgade skyldigheter, t.ex. parkering, intyg av olika slag, bredband, kabel-TV, m.m.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDANDE AV ÅRSVINST

8 § Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,6 % av byggkostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE

9 § Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter, samt minst 1 och högst 4 suppleanter. Mandattiden för ordinarie styrelseledamöter är 2 år och för suppleanter 1 år.

För att erhålla kontinuitet i styrelsen väljes ordinarie styrelseledamöter med växelvis avgång. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Beslutsförhet

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.

10 § Ordföranden väljs av ordinarie föreningsstämma för en tid av två år.

FIRMATECKNING

11 § Föreningen tecknas av två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

FÖRVALTNING

12 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

AVYTTRING M.M.

13 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

14 § Styrelsen ansvarar för den administrativa förvaltningen när det gäller:
Bokföring och årsredovisning, inkassering av årsavgifter och hyror,
debiteringar av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter m.m.
fakturabetalningar, löneadministration, försäkringsfrågor,
kontakt med kreditgivare i pantsättningsfrågor,
att föra lägenhet- och medlemsförteckning, placering och bevakning av lån,
kapitalplacering, kontrolluppgifter och deklaration.
Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året.
Minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
Hantera frågor, förslag och skrivelser från medlemmarna. Frågor ska besvaras så snabbt som möjligt. Medlemmarnas förslag skall behandlas på styrelsemöten. I vissa fall kan förslag hänskjutas till föreningsstämman.
Löpande hålla medlemmarna informerade.

REVISOR

15 § En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn

Att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

FÖRENINGSTÄMMA

16 § Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls en gång per år (ordinarie föreningsstämma) före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven adress eller annan för styrelsen känd adress.

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

MOTIONSRÄTT

17 § Medlem som önskar få motion eller visst ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman (minst 6 veckor före stämman).

DAGORDNING

18 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande och sekreterare för stämman
- c) Fastställande av dagordning
- d) Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelsen
- h) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- i) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
- j) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- k) Beslut om arvoden
- l) Val av ordförande
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant
- o) Val av valberedning
- p) Ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilket angivits i kallelsen.

- 19 § Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

RÖSTNING OMBUD OCH BITRÄDE

- 20 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst.

Medlem som av någon anledning inte kan närvara vid föreningsstämman äger rätt att skicka ett ombud. Ombudet skall då ha en skriftlig, daterad fullmakt.

Ombudet kan vara

- A)** Medlemmens make/maka/annan familjemedlem
- B)** Medlemmens sambo. En sambo är i det här fallet en person som sammanbor med medlemmen under äktenskapsliknande former
- C)** En annan medlem

Ingen får vara ombud/rösta för mer än en medlem på stämman.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 15-16 och 23-25 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 21 § Bostadsrätt överlåtes skriftligen och får endast överlåtas åt medlem i föreningen.
- 22 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.
- Överlåtelsehandling ska innehålla parternas namn lägenhetens beteckning samt det belopp varmed årsavgift skall utgå. Avgift för överlåtelse ska anges.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
- Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 23 § Bostadsrättsinnehavaren kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser gentemot föreningen. Avsägelsen skall ske skriftligen till styrelsen.
- Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 24 § Vid tillträde i samband med överlåtelse ansvarar inte föreningen för lägenhetens skick. Efter att föreningen har underrättats om att bostadsrätten har övergått till annan medlem i föreningen har överlåtaren inget ansvar gentemot föreningen för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätt.
- Brister föreningen i sin underhållsskyldighet eller på något annat sätt hindrar innehavaren av bostadsrätten att utnyttja lägenheten fullt ut, har bostadsrättsinnehavaren rätt till självhjälp mot ersättning i vissa fall och rätt till nedsättning av årsavgiften om föreningen är vårdslös eller försumlig i samband med en renovering.
- Föreningen ansvarar för underhåll av husen och dess allmänna utrymmen.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll.

Föreningens rätt till tillträde

Företrädare från föreningen har rätt att komma in i lägenheten när så behövs för

- Löpande tillsyn samt reparation och underhåll som föreningen ansvarar för
- Att avhjälpa brister som egentligen är bostadsrättshavarens ansvar
- Visning eller om lägenheten ska tvångsförsäljas
- Utrotning av ohyra (även om inte just din lägenhet är drabbad)

Föreningen ska dock se till att intrånget blir så litet som möjligt och att bostadsrättshavaren meddelas i god tid.

25 § Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid, kan antagas ha skäl att inte själv bo i lägenheten, kan efter förfrågan till föreningen få tillåtelse att hyra ut i andra hand, om föreningen inte har befogad anledning att vägra. Tillståndet begränsas till 6 månader och förenas med villkor. Förlängning kan ev. beviljas efter ny ansökan. Vid andrahandsuthyrning äger föreningen rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en årlig avgift om maximalt tio procent av prisbasbeloppet.

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

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

28 § Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättsinnehavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §26 eller § 27.
4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren inte omgående underrättat föreningen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.

5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller till den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
6. Om i strid med § 24 tillträde till lägenheten vägras utan att giltigt skäl visas.
7. Om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan skyldighet och det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet, vilken utgör eller till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.
9. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.
10. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 och/eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse från föreningen vidta rättelse utan dröjsmål.

Sägs bostadsrättsinnehavare upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS VÅRDPLIKT

29 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas

- Lägenhetens golv, väggar och tak samt underliggande fuktisolerande skikt (tätskikt)
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Rökgångar
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänster tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler
- Byte av golvbrunnar
- Målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar

Bostadsrättshavaren ansvarar för reparation på grund av brand- och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet, eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som där gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller att du blir endast ansvarig om du "brustit i den omsorg och tillsyn som du borde ha iakttagit".

Ovanstående tillämpning gäller även om ohyra förekommer i lägenheten.

- 30 § Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- 31 § Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens användning iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall följa de föreningsregler och övriga föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över det som åligger honom/henne själv, samt att det även iakttas av dem enligt § 29 tredje stycket från slutet.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

- 32 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. §§ 29-30 i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall detta fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas grundavgifter.

- 33 § I allt som inte här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Rev. 1996.04.14 L.E

Rev. 1997.03.19 L.E

Rev. 2002.06.17 L.E

Rev. 2014.11.13 B.Å.