

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Branten nr 3 i Solna stad

Antagna vid extra föreningsstämma den 13 februari 2005.

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Branten nr 3.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål tillika verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna stad, Stockholms län.

§ 4 Medlemskap m.m.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person om föreningen upplåter bostadsrätt till sökanden eller om en bostadsrätt i föreningens hus har övergått till denne. Vidare kan inträde beviljas bostadshyresgäst i hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. I ansökan ska sökandens personnummer och adress anges. Styrkt kopia av köpehandlingen ska bifogas ansökan.

Fråga om inträde avgörs av styrelsen med iakttagande av tillämpliga bestämmelser i dessa stadgar och i gällande lagar och författningar.

Om det kan antas att den till vilken en bostadsrätt i föreningens hus har övergått inte själv ska bosätta sig i lägenheten får inträde i föreningen vägras.

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

Medlem som i samband med föreningens förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt inte tecknar bostadsrätt kan uteslutas ur föreningen efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavare som har överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till föreningen lämna in en skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag och till vem överlåtelsen har skett.

§ 5 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 6 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till extra föreningsstämma efter begäran från revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

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

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

§ 8 Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran med angivande av ärendet till styrelsen före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen till stämman.

§ 9 Ärenden på 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 två justeringsmän tillika rösträknare,
4. fråga om föreningsstämman har blivit utlyst i behörig ordning,
5. fastställande av dagordningen,
6. styrelsens årsredovisning 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 för styrelseledamöterna,
9. fråga om arvoden till styrelsen, revisorn och eventuell revisorssuppleant,
10. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant/-er,
11. val av revisor och eventuell revisorssuppleant,
12. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och ärenden enligt § 8 samt
13. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkterna 1-5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 10 Medlems röst, ombud och biträde

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

Rösträtt på föreningsstämma har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

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, dated 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. Endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 11 Beslut av stämman

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

§ 12 Styrelse

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

Styrelseledamöter och –suppleant/-er väljs årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot/-suppleant kan väljas om.

Till styrelseledamot/-suppleant kan förutom medlem väljas även i föreningens hus bosatt make, maka eller sambo till medlem, även om maken, maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 13 Firmateckning m.m.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens hus eller mark och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad eller andra väsentliga förändringar av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller mark.

§ 14 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en revisor med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 15 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revision ska vara avslutad och revisionsberättelse avgiven senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den ordinarie föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 16 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens av styrelsen på sakliga grunder beslutat andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 17 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Beloppen fastställs av styrelsen på sakliga grunder.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst en procent av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 18 Underhåll

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

§ 19 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 § 18. Om underhållsplan saknas ska till fonden för yttre underhåll årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaderna för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 20 Ansvar för lägenhet m.m.

Föreningen är skyldig att hålla lägenheter, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, om inte annat följer nedan. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- glas i fönster och dörrar samt
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av utsidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer och vattenarmaturer än målning.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Det samma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker ho-

nom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. Detta gäller i tillämpliga delar även om det finns ohyra i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Är lägenheten försedd med balkong eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av detta utrymme.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt ovan i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt detta stycke.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Föreningen 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.

§ 21 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov. Det är bostadsrättshavarens ansvar att ansöka om bygglov.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd enligt föregående stycke om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem i föreningen.

§ 22 Användning av lägenhet

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt § 20 stycke 6.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 23 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke till det. En ytterligare förutsättning är att hyresgästen i särskilt upprättad handling avstår från sitt besittningsskydd enligt 12 kap. 45 § jordabalken.

Ansökan om samtycke ska lämnas till styrelsen. Till ansökan ska fogas hyresavtal upprättat mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen samt handling som bekräftar avstående av besittningsskyddet. Vidare ska bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelsen anges.

Vid bedömning av ansökan ska styrelsen ta särskild hänsyn till bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelsen. Vidare ska de regler som gäller för att föreningen i skattehänseende ska anses vara ett privatbostadsföretag beaktas.

§ 24 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal som senast innan upplösningen legat till grund för årsavgifterna.

§ 25 Ändring av stadgarna

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal ska ha rätt att lösa bostadsrätten införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 26 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar, t.ex. övergång av bostadsrätt samt förverkande, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits i enlighet med gällande regler vid extra föreningsstämma den 13 februari 2005.

Susann Nilsson
Styrelseordförande

Johnny Svensson
Vice styrelseordförande