

Stadgar

BRF Getingen 6

Antagna 2014-06-04



201411200898

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Getingen 6.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas myndig fysisk person, som förvärvat andel i föreningen. Juridisk person kan undantagsvis accepteras som medlem.

Ansökan om medlemskap skall skriftligen inges till styrelsen och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Denne får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten först sedan denne har antagits som medlem i föreningen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Styrelsen kan förvägra medlemskap om sådant kan medföra nackdel för föreningen; såsom att sökanden ej kan förväntas fullgöra sina skyldigheter gentemot föreningen eller att det kan antas att denne för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Make, sambo och bröstarvinge har dock rätt till inträde som medlem utan föregående prövning av styrelsen.

§ 3 Överlåtelse

Varje överlåtelse av andel skall anmälas till styrelsen, varvid kopia av fängeshandlingen (t.ex. köpekontrakt eller gåvobrev) skall bifogas.

Om förvärvaren ej är medlem i föreningen skall denne omedelbart hos styrelsen ansöka om medlemskap i enlighet med §2.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt sålts eller överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

§ 4 Insats och avgifter till föreningen

Med insats menas medlems andel i föreningens inbetalda, bundna egna kapital.

Lägenheternas andelstal fastställs av föreningsstämma.

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift ansvara för täckande av alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom amortering och årliga kostnader för fastigheten. Årsavgiften skall utgå i förhållande till varje lägenhets andelstal.

Årsavgiften ska täcka föreningens driftkostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar m.m.

Årsavgiften betalas månatligen och fastställs av styrelsen.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstalen bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen uttaga ett belopp, benämnt upplåtelseavgift, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats. Beloppet fastställs av styrelsen.

Om andel med tillhörande lägenhet försäljes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från köparen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med en överlåtelse. Sådan överlåtelseavgift får högst uppgå till 2.5% av det vid tidpunkten för ansökan om medlemskap gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Om andel med tillhörande lägenhet pantsättes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från medlemmen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med pantsättning. Sådan pantsättningsavgift får högst uppgå till 1% av det vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Utebliven betalning av årsavgiften eller upprepade förseningar med betalning kan resultera i uppsägning av nyttjanderätten till bostadsrätten/lokalen.

§ 5 Ansvar för lägenhetens begagnande

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem skall rätta sig efter föreningens fastställda ordningsregler.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 6 Underhåll

Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen, såsom vinds- och källarförråd, i gott skick. Föreningen svarar för fastighetens skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas:

- a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
- b) icke bärande innerväggar,
- c) ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m.m. samt ytbehandling, dock ej målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar,
- d) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dyligt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dyligt,
- e) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, elektricitet, tele och data till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- f) anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon.
- g) rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- h) målning av radiatorer och värmeledning,
- i) golvvärme och handdukstork, om dessa inte är del av fastighetens värmeförsörjning,
- j) säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- k) eldstäder, inklusive anslutning till rökgångar
- l) köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- m) brandvarnare, som skall finnas monterad i lägenheten,
- n) all maskinell utrustning och egna installationer.

Är medlemslägenheten försedd med balkong, altan, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall medlemmen svara för renhållning, snöskottning och skötsel därav. Vidare svarar bostadsrättshavaren för dess golvytskikt, och insidan av sidopartier, fronter och tak.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Medlemmen svarar för reparation och sanering på grund av brand- eller vattenledningsskada och ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättshavaren skall snarast till förening anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar. Medlem är skyldig att ha giltig hemförsäkring innefattande bostadsrättstillägg. Medlem ansvarar för att brandvarnare finns monterad i lägenheten och för underhållet av denna.

§ 7 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Om bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan det beslutas om handräckning.

§ 8 Regler beträffande ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver byggnadslov.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Besiktning av väsentlig förändring skall göras av besiktningsman, som godkänts av styrelsen, och skriftligt protokoll skall tillställas föreningen.

Medlem svarar för erforderliga myndighetstillstånd och besiktningskostnader.

§ 9 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Innan upplåtelse kan

godkännas skall kopia av hyresavtalet ges in till styrelsen. Styrelsen har rätt att justera årsavgiften med hänsyn till administrativa merkostnader.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand ansvarar för att hyresgästen i tillämpliga delar fullgör de skyldigheter som enligt dessa stadgar åligger medlemmen själv.

§ 10 Lägenhetens användning

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen satt upp.

Hotell-, pensionats-, handels- eller annan dylik rörelse får inte bedrivas inom fastigheten. I gemensamma utrymmen får ej förvaras eller uppställas tillhörigheter, som kan inverka menligt för de i huset boendes trevnad eller hälsa eller som kan medföra brandfara, ej heller andra tillhörigheter utan styrelsens medgivande.

§ 11 Förverkande av nyttjanderätten

Medlem kan av styrelsen uteslutas ur föreningen och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad, i enlighet med bostadsrättslagen, om medlem allvarligt bryter mot dessa stadgar.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

§ 12 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkande skall bostadsrätten tvångsförsäljas.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Härvid har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 13 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse.

Styrelsen, som skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, väljs på 1år eller 2år vid ordinarie föreningsstämma.

Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de

närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet.

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta omständigheterna påkallar det. Vid sammanträden skall föras protokoll, som skall justeras. Ledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen sammankallas. Det skall ske skriftligen med angivande av ärende denne vill ska behandlas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt budget för kommande räkenskapsår.

Styrelsen får besluta om upptagande av lån och pantsättning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 14 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 15 Revisorer

Minst en och högst två revisorer jämte minst en och högst två suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 16 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

Styrelsen skall tillse att räkenskaperna föreligger färdiga för revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter skall granskas av revisorerna. Dessa skall senast 15 april ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 17 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13) Genomgång av budget för nästkommande år
- 14) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och suppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Inkomna motioner
- 19) Övriga ärenden
- 20) Stämmans avslutande

Vid föreningsstämma skall föras protokoll, som skall justeras av justeringsmännen och ordföranden vid stämman. Kopia av protokollet skall tillställas varje medlem senast tre veckor efter stämman.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen påkallar det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Kallelse till föreningsstämma skall ske skriftligen och personligen tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma, genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse skall innehålla meddelande om förekommande ärenden. På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1) - 7) och 20) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Om det krävs för att stämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman avhållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman fattat.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna skriftligen genom utsändande per post, utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast sju dagar före stämman.

§ 18 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, sambo eller annan medlem, samt till myndigt barn, förälder eller annan närstående. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem äger rätt att medföra högst ett biträde. Biträde får endast vara make, sambo eller annan medlem, samt myndigt barn, förälder eller annan närstående.

Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämman. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lotning. Omröstningen är öppen där inte annat beslutas.

För beslutsmässighet fordras att minst hälften av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman.

§ 19 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning av föreningens fastighet eller föreningens upplösning skall för att vara giltigt ha biträtts av samtliga röstberättigade medlemmar, eller av minst två tredjedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Beslut om ändring eller tillägg till stadgarna skall för att vara giltigt ha biträtts av minst två tredjedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid medlemmens avgång ur föreningen eller vid föreningens upplösning inskränkes, erfordras att beslutet vid den sista stämman biträtts av samtliga röstande.

För beslutsmässighet i frågor som kräver kvalificerad majoritet fordras att minst två tredjedelar av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman.

§ 20 Reservering

Förutom löpande underhåll av omkostnadskaraktär skall varje år göras reservering (avskrivning) för framtida större reoveringar av fastigheten, såsom tak, fasad, dörrar och fönster, stammar m.m. Reservering skall göras årligen med en procentsats som avspeglar reoveringens förväntade livslängd. Underhållsplan omfattande planerade och förutsedda större underhållsarbeten skall hållas.

Om tidigare reoveringar ej kan härledas till tidpunkt eller belopp har styrelsen att i sitt budget- och bokslutsarbete taga fram lämpligt underlag för reserveringar.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig reservering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

§ 21 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras respektive andelstal. Andelstalen framgår av bilaga till dessa stadgar.

§ 22 Kompletterande bestämmelser

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.