

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

HOLAVEDEN

§ 1

Denna förening, vars firma är "Bostadsrättsföreningen Holaveden" har till ändamål att för medlemmarnas räkning äga och förvalta sin här i staden förvärvade fastighet Holaveden 4 för att åt sina medlemmar eller vissa bland dem däri upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare

§ 2

Styrelsen skall hava sitt säte i Lidingö

§ 3

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i andra stycket sägs får den, som är försatt i konkurs, icke antagas som medlem i föreningen.

Har bostadsrätt överlåts till någon, som ej är medlem eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i andra stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i tredje stycket.

§ 4

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen, omförmäles i § 26 i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 5

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnunderskrift.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Bostadsrätthavare äger efter två år från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen, namnteckning skall vara bevitnad.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från den avsägelse skedde.

§ 7

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningsens sammanträde uteslutas, om han förfarit bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 8

Grundavgiften för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde och utgöra cirka 12,37060% av densamma. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

§ 9

Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

§ 10

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning och underhåll samt uppvärmning, vatten, elektrisk kraft, renhållning, så ock för avsättning till de i § 13 omförmälda reparationsfonderna.

Årsavgifterna skall beräknas efter lägenhets andelsvärde; dock att den del av årsavgiften, som avser bränsletillägg skall beräknas efter lägenhets ytinnehåll.

Årsavgiften skall erläggas med en tolfedel senast å sista söckendagen före varje månads början.

Bostadsrätthavarna förplikta sig att vidkännas den ökning av årsavgifterna, som kan föranledas av krav från statliga och kommunala myndigheter på inlösen av de lån, som dessa beviljat föreningen eller av en ökning i räntor på eller amortering av dessa lån.

§ 11

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Särskilt tillskott utöver årsavgifterna får icke för något räkenskapsår överstiga en procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrätthavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 12

Utöver i §§ 8-10 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 13

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) fond för yttre reparationer
- b) fond för inre reparationer
- c) reservfond

Härjämte må bildas dispositionsfond.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, som icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Fonden bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,3 procent av lägenheternas andelsvärden till dess fonden uppgår till 5 procent av samma

andelsvärden. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena. Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering. Till dess bostadsrättshavares andel i fonden uppgår till 5 procent å hans lägenhets andelsvärde skall årligen av honom uttaxeras minst 0,4 procent av samma andelsvärde. I övrigt förfäres på sätt i föregående stycke sista punkten sagts. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres å särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader av kostnader för reparationer inom bostadsrättshavares lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkas eller godkännas såsom behövlige, får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt § 30 äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövlige reparationer, lyfta återstoden. Reservfonden bildas på sätt § 14 omförmäles.

§ 14

Av föreningens årsvinst skall minst 5 procent avsättas till reservfond, intill dess denna uppgår till 3,5 procent av den föreningen tillhörige fastighetens taxeringsvärde. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av taxeringsvärdena. Reservfonden får endast användas för täckande av förlust, som icke kan ersättas av andra till framtida förfogande avsatta medel.

§ 15

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om tre personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill dess det andra därpå följande ordinarie sammanträdet hållits.

Vid samma tillfälle utses två styrelsesuppleanter för tiden intill dess nästa ordinarie sammanträde hållits.

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis en respektive två vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgång genom lottning.

Styrelsen är icke beslutsför, då mindre än två ledamöter eller suppleanter äro närvarande. Styrelsen utser inom sig ordförande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 16

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud både i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar och inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen. Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning. Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 17

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill dess nästa ordinarie föreningssammanträde hållits.

På samma sätt och för samma tid utses två revisors suppleanter.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträdet verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång varje halvår granska föreningens kassa och ineliggande värdehandlingar ävensom att delta i styrelsens i § 16 omförmälda besiktning.

§ 18

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller 1/10 av medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, som skola förekomma på sammanträdet. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till allmänna posten senast fjorton dagar före sammanträdet hållande.

§ 19

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst aderton dagar före sammanträdet hållande.

§ 20

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
- b) val av ordförande vid sammanträdet,
- c) val av sekreterare vid sammanträdet,
- d) val av justeringsmän,
- e) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett,
- f) styrelsens förvaltningsberättelse,
- g) revisorernas berättelse,
- h) fastställande av balansräkning,
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- j) fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
- k) fråga om arvoden för löpande året,
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter,
- m) val av revisorer och suppleanter,
- n) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 21

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola ifråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar, dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Varje röstberättigad äger en röst.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

I övrigt får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan, äkta make dock obetaget att på grund av fullmakt företräda andra maken.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall- bland andra fråga om ändring av dessa stadgar- då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut omförmäles i §§ 67 och 70 i lagen av den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och i § 60 i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 22

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därmed skall tillgå omförmäles i §§ 27, 30 samt 35-40 i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 23

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 8-11 härövan.

§ 24

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

§ 25

Bostadsrättshavare åligger att å egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren därvid kan äga anlita fonden för inre reparationer sägs i § 13.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, bad, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts; så ock för reparationer i anledning av brand och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl lägenhetens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas, vatten- avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna å ytterdörrar och ytterfönster.

§ 26

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

§ 27

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsen medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras, och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 28

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1:o) om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver 14 dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet;

2:o) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem;

3:o) om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 24 andra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare;

4:o) om i fall, där jämlikt § 24 tredje stycket bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas;

5:o) om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande, ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last, vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållanden, som under 2:o) till 5:o) sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1:o), 3:o) eller 4:o) sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader efter uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i § 53 bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt § 27 eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 29

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 30

I allt varom ej härövan stadgats gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Lidingö den 15 januari 1954

A.E. Andersson I.H-son Skårman G.Ekengren

Ovanstående stadgar ändrade och godkända av länsstyrelsen 1959 samt nytryckta 1970.
Utskrivna 2016.