

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

769631-0353

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den, som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, förälder och barn eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 5 Övergång av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen vid ansökan om medlemskap.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt lag får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 6 Insats och årsavgift

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (BRL).

Föreningen får ta ut en årsavgift för att täcka den löpande verksamheten. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är bostadsyta. Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas av föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstberättigade.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

§ 7 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma eller den ordinarie föreningsstämma som följer därefter. Styrelsen utser inom sig styrelseordförande om inte sådan valts på föreningsstämma. Om styrelseordförande avgår utser kvarvarande styrelse någon styrelseledamot till ny ordförande fram till och med nästa stämma.

Till det månadsskifte som infaller närmast tolv månader efter den dag som mer än 60% av lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt ska styrelsen bestå av tre ledamöter varav en ska utses av föreningsstämman och två av HAJK Förvaltning AB, org. nr 559062-0737.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har rätt att utse extern firmatecknare.

§ 10 Begränsningar av styrelsens befogenhet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 11 Styrelseledamots jäv

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan. Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 12 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en revisor skall vara auktoriserad revisor.

§ 13 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari till 31 december.

§ 14 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 15 Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämman ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Kallelse till en extra föreningsstämma får utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 17 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2 godkännande av röstlängden
- 3 val av en eller två justerare
- 4 frågan om föreningsstämman 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 åt styrelseledamöterna
- 9 frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- 10 beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och revisorer som ska väljas
- 11 eventuellt val av styrelseordförande
- 12 val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- 13 val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- 14 val av eventuell valberedning
- 15 ärenden som styrelsen tagit upp i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 15

§ 18 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad 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. För en fysisk person gäller att endast en medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. BRL.

§ 19 Bostadsrättshavaren ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten inklusive marken i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar även för hel innervägg som inte är bärande.
- Fönster och bågar (in- och utvändiga) med beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- Innerdörrar samt ytterdörr och samtliga komponenter som hör till denna.
- Samtlig inredning i kök och badrum. Anslutnings- och fördelningskoppling för vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten, rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar installationerna befinner sig i bostadslägenheten eller förråd.
- Bostadsrättshavaren har ansvar i fråga om ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, el och tele/data till de delar dessa befinner inom bostadslägenheten eller förrådet.
- Elburen golvvärme, elektrisk handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.
- Köksfläkt och kåpa samt takfläkt jämte kanalisation.
- Brandvarnare.
- Öppen spis.
- Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om lägenheten är försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd samt erforderliga myndighetstillstånd anbringa annat ytskikt och kulör än det ursprungliga på någon del av bostadsrättens utsida.

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 avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom 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.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren ska genast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

§ 20 Förändringar i lägenhet

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

§ 21 Underhåll

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

§ 22 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 § 21. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning om inte föreningsstämman beslutar om annat.

§ 23 Tillträde till lägenheten

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. Föreningen har även i övrigt rätt att komma in i lägenheten i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 13 § BRL. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 24 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 25 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 26 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och som i vissa fall hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar jämte övrig tillämplig lagstiftning samt föreningens ordnings- och trivselregler.

Dessa stadgar har antagits på föreningsstämma 2017-11-20