



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Briggen 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Briggen 1.

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte på Lidingö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen och därefter är mantalsskriven på adressen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som förvärvar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Samma bedömning skall göras av den som förvärvar andel i bostadsrätt.

Juridisk person äger ej rätt att förvärva bostadsrätt.

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

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, årsavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift beslutas av föreningsstämma och fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% och pantsättningsavgiften till 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsuthyrning tas ut med 1/12 av 10% av aktuellt prisbasbelopp per kalender-månad från och med att andrahandsuthyrningen påbörjas.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrningsavgift betalas av bostadsrättshavaren.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens inre underhåll omfattar bland annat men ej uteslutande:

1. egna installationer
2. entrédörr: insidan av dörrblad, dörrkarm och foder liksom låscylinder, låskista och beslag, handtag och beslag, ringklocka, namnskytt och tätningslister
3. fönster och fönsterkarmar: invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågarna, fönsterbågar, fönsterglas, spanjolett inkl. handtag, beslag, fönsterbänk, persienner och markiser samt tätningslister, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
4. WC/Badrum: tvättställ och WC-stol, blandare, dusch, duschslang, kranar, vattenlås, bottenventil, bidé, badkar och duschkabin, torkskåp med inredning, torktumlare, diskbänksbeslag, tvättbänk och tvättlåda, tvättmaskin, ventilationsfilter, frånluftsventil i badrum och WC-rum och tvättrum, handdukstork, badrums- och toalettspelar, badrums- och toalettskåp, golvbrunnar och avloppsrensning fram till stammen
5. köksutrustning: diskmaskin, kyl-, sval- och frysskåp, spis, mikrovågsugn och köksfläkt,

6. förråd: insidan av förråd, motsvarande som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar och inredning
7. elartiklar: strömbrytare, eluttag, armaturer, termostat för golvvärme
8. balkong: balkonggolv och trall, vädringsställning och beslag, snöröjning, markis och inglasning.
9. lägenhetsrummens ytskikt på väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
10. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
11. ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
12. övrigt: inredningssnickerier, hatthylla, belysning, innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister, torkställning, beslag, öppen spis utom rökkanal golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens säkringsskåp och till elsystemet hörande utrustning inklusive säkringsskåp, ventilationsanordningar

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada i fastigheten svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan byggnads- eller lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller i gemensamma utrymmen i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans eller föreningens egendom har föreningen, efter rättelseanmaning och utan dröjsmål, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för alla åtgärder som företas i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten som reparationer, underhåll och installationer.

8 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att teckna särskild hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

9 §

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för samtliga nycklar till gemensamma utrymmen. Vid förlust av nyckel ansvarar bostadsrättsinnehavaren för den ekonomiska skada som kan uppstå till följd av omprogrammering av cylinderlås.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

10 §

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

11 §

Bostadsrättshavaren får endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem eller boende vidtagna förändringar i lägenheten.

För alla ändringar i lägenheten utom målning och tapetsering krävs tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Ansökan om tillstånd till ombyggnad sker på särskild blankett i så god tid att styrelsen kan bedöma och utreda frågan.

Till ansökan ska bifogas detaljerad ritning som tydligt visar de tänkta förändringarna i lägenheten. Det är bostadsrättshavarens ansvar att framställa och lämna in de ritningar som krävs vid förändringar i lägenheten.

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov om sådant behövs. Styrelsens tillstånd krävs alltid för åtgärder som omfattas av bygglov.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om entreprenör anlitas ska kopia av registreringsbevis, ansvarsförsäkring och bevis om behörighet för el-, våtrums-, VVS- eller så kallade heta arbeten inlämnas och godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättshavare har rätt att hålla tre husdjur per hushåll. Efter tillstånd från föreningens styrelse kan bostadsrättshavare hålla fler husdjur. Rätten kan inte överlåtas mellan bostadsrättshavare. Inga kräldjur eller leddjur är tillåtna att hållas eller vistas inom fastigheten.

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

13 §

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 eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Inhysning av personer i lägenheten utan att bostadsrättshavaren varaktigt vistas där räknas som andrahandsuthyrning som kräver styrelsens tillstånd.

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

15 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad.

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa gundad ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

18 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

20 §

Styrelsen består av ordförande, kassör och sekreterare samt därutöver minst två och högst fyra ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Styrelseledamöter väljs med överlappande mandatperioder, så att hälften av ledamöterna väljs vid den första föreningsstämman och hälften vid den andra föreningsstämman och så vidare.

Valbar är endast den som är bostadsrättshavare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. För beslut om investering eller utbetalning överstigande 10 prisbasbelopp krävs beslut av föreningsstämma.

21 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 §

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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare 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.

24 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att delegera denna uppgift till en förvaltare. Styrelsen har även rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

26 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte får vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd med revisorsexamen.

27 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

28 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 april och senast före maj månads utgång.

30 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen skall ange datum för senaste inlämningstidpunkt av motioner.

31 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

33 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

35 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet skall vara muntalsskriven på fastigheten. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. I fullmakten skall framgå vid vilket/ vilka tillfälle/-n och för vilka frågor fullmakten gäller. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

36 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valberedningen skall bestå av tre eller fem ledamöter, varav en sammankallande. Make, registrerad partner, sambo eller annan närstående till vald styrelseledamot får inte vara ledamot av valberedningen.

Valberedningen skall följa styrelsens arbete och i god tid före ordinarie föreningsstämma fråga styrelsens ledamöter om de önskar väljas om samt hur de ser på styrelsens arbete. Valberedningen skall även föra dialog med föreningens medlemmar om lämpliga kandidater till styrelsen.

Valberedningen skall till medlemmarna överlämna förslag på ledamöter och suppleanter till styrelsen att väljas på ordinarie föreningsstämma. Förslaget skall lämnas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning senast två och tidigast fyra veckor före stämman.

38 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

39 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

40 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande den av styrelsen fastställda underhållsplanen.

VINST

41 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

42 §

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

ÖVRIGT

43 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 29 maj 2018 respektive 23 maj 2019.