

Stadgar för BRF Höken 3

Reviderade vid extra föreningsstämma 2022-05-16 och föreningsstämma 2022-05-30

INNEHÅLL

Föreningens firma och ändamål.....	2
Föreningens säte.....	2
Räkenskapsår	2
Medlemskap.....	2
Avgifter.....	2
Avsättningar och användande av årsvinst.....	3
Styrelse.....	3
Styrelsens sammansättning	3
Konstituering.....	3
Firmateckning	3
Förvaltning.....	3
Avyttring m.m.....	4
Styrelsens åligganden.....	4
Revisor	4
Föreningsstämma	5
Motionsrätt.....	5
Dagordning	5
Röstning ombud och biträde	6
Överlåtelse av bostadsrätt	6
Avsägelse av bostadsrätt.....	7
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	7
Föreningens rätt till tillträde.....	7
Förverkande	8
Hinder för förverkande.....	8
Ersättning vid uppsägning.....	8
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	8
Bostadsrättshavarens ansvar	8
Övriga bestämmelser	9

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Höken 3.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

FÖRENINGENS SÄTE

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Norrtälje kommun.

RÄKENSKAPSÅR

4 §

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1–31/12.

MEDLEMSKAP

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. §§ 1–14 Bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Juridisk person kan inte bli medlem och äga bostadsrätt. Den som äger bostadsrätten skall bo i lägenheten.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

AVGIFTER

7 §

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall betalas årsavgift till föreningens löpande utgifter, samt för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och betalas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att avgift för värme, vatten, renhållning eller elektricitet skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift uttas efter beslut av styrelsen. Avgiften tas ut av säljaren och utgör 2,5 % av gällande basbelopp.

Pantsättningsavgift uttas efter beslut av styrelsen. Avgiften utgör 1 % av gällande basbelopp.

Om den månatliga avgiften inte betalas i rätt tid, utgår en påminnelseavgift utgörande 1 % av gällande basbelopp samt debiteras dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till full betalning sker. Med förfallodag avses den dag då avgiften skall finnas på föreningens konto.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Däremot får föreningen ta betalt för andra saker som inte är lagstadgade skyldigheter, t.ex. parkering, intyg av olika slag, bredband, kabel-TV m.m.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDANDE AV ÅRSVINST

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,6 % av byggkostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE

9 §

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt minst 1 och högst 4 suppleanter. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av 1 eller 2 år.

För att erhålla kontinuitet i styrelsen väljes ordinarie styrelseledamöter med växelvis avgång. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

Till ledamot eller suppleant kan, förutom medlem, även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan även välja 1 ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Konstituering

Styrelsen fördelar arbetet inom sig i enlighet med styrelsens åligganden (§ 13).

Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

FIRMATECKNING

10 §

Föreningen tecknas av 2 ledamöter i förening eller av 1 styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

FÖRVALTNING

11 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

AVYTTRING M.M.

12 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

13 §

Det åligger styrelsen att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsen ansvarar således för den administrativa förvaltningen när det gäller

- bokföring och årsredovisning
- inkassering av årsavgifter och hyror
- debiteringar av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter m.m.
- fakturabetalningar, löneadministration, försäkringsfrågor
- kontakt med kreditgivare i pantsättningsfrågor
- att föra lägenhets- och medlemsförteckning (föreningen ska behandla de personuppgifter som finns i förteckningarna på ett sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter, GDPR)
- placering och bevakning av lån
- kapitalplacering, kontrolluppgifter och deklaration
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året.

Styrelsen utser ordförande bland ledamöterna.

Styrelsen ska även

- minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- hantera frågor, förslag och skrivelser från medlemmarna. Frågor ska besvaras så snabbt som möjligt. Medlemmarnas förslag skall behandlas på styrelsemöten. I vissa fall kan förslag hänskjutas till föreningsstämman.
- löpande hålla medlemmarna informerade.

REVISOR

14 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

FÖRENINGSTÄMMA

15 §

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls en gång per år (ordinarie föreningsstämma) före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven adress eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före stämma och skall utfärdas senast 2 veckor före ordinarie stämma och senast 1 vecka före extra stämma.

I kallelsen ska ingå vederbörliga handlingar för årsstämman.

MOTIONSRÄTT

16 §

Medlem som önskar få motion eller visst ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman (minst 6 veckor före stämman).

DAGORDNING

17 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprop, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande och sekreterare för stämman.
- c) Fastställande av dagordning.
- d) Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisionsberättelsen.
- h) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Beslut om resultatdisposition.
- j) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- k) Beslut om arvoden.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Val av valberedning.
- o) Ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilket angivits i kallelsen.

18 §

Senast 3 veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

RÖSTNING OMBUD OCH BITRÄDE

19 §

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

Medlem som av någon anledning inte kan närvara vid föreningsstämman äger rätt att skicka ett ombud. Ombudet skall då ha en skriftlig, daterad fullmakt. Ombudet kan vara

- a) medlemmens make /maka/annan familjemedlem
- b) medlemmens sambo (En sambo är i det här fallet en person som sammanbor med medlemmen under äktenskapsliknande former.)
- c) en annan medlem.

Ingen får vara ombud/rösta för mer än 1 medlem på stämman.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut – bland annat i fråga om ändringar av dessa stadgar – måste beslut tas på 2 av varandra följande föreningsstämmor (ordinarie eller extra). På den första stämman räcker det med enkel majoritet (förslaget måste stödjas av mer än hälften av det totala antalet avgivna röster). På den andra stämman måste beslut fattas med kvalificerad majoritet (förslaget måste stödjas av minst 2/3 av det totala antalet avgivna röster). Beslutet är inte giltigt förrän den andra stämman också fattat beslut. När det gäller stadgar måste ändringsförslaget ha exakt lika ordalydelse som vid den första stämman. (Se 9 kap 15–16 och 23–25 §§ i Bostadsrättslagen (1991:614).

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

20 §

Bostadsrätt överlåtes skriftligen och får endast överlåtas åt medlem i föreningen.

21 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Överlåtelsehandling ska innehålla parternas namn, lägenhetens beteckning samt det belopp varmed årsavgift skall utgå. Avgift för överlåtelse ska anges.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter 3 år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

22 §

Bostadsrättsinnehavaren kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser gentemot föreningen. Avsägelsen skall ske skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

23 §

Vid tillträde i samband med överlåtelse ansvarar inte föreningen för lägenhetens skick. Efter att föreningen har underrättats om att bostadsrätten har övergått till annan medlem i föreningen har överlåtaren inget ansvar gentemot föreningen för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätt.

Brister föreningen i sin underhållsskyldighet eller på något annat sätt hindrar innehavaren av bostadsrätten att utnyttja lägenheten fullt ut, har bostadsrättsinnehavaren rätt till självhjälp mot ersättning i vissa fall och rätt till nedsättning av årsavgiften om föreningen är vårdslös eller försumlig i samband med en renovering.

Föreningen ansvarar för underhåll av husen och dess allmänna utrymmen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll.

Föreningens rätt till tillträde

Företrädare från föreningen har rätt att komma in i lägenheten när så behövs för

- löpande tillsyn samt reparation och underhåll som föreningen ansvarar för
- att avhjälpa brister som egentligen är bostadsrättshavarens ansvar
- visning eller om lägenheten ska tvångsförsäljas
- utrotning av ohyra [även om inte just din lägenhet är drabbad).

Föreningen ska dock se till att intrånget blir så litet som möjligt och att bostadsrättshavaren meddelas i god tid.

24 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke kan begränsas till viss tid, max 2 år, och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Vid andrahandsuthyrning äger föreningen rätt att av bostadsrättsinnehavaren ta ut en årlig avgift om maximalt 10 % av prisbasbeloppet.

25 §

Bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

26 §

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

Förverkande

27 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än 1 vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättsinnehavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 25 eller § 26.
4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren inte omgående underrättat föreningen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller till den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
6. Om i strid med § 23 tillträde till lägenheten vägras utan att giltigt skäl visas.
7. Om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan skyldighet och det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet, vilken utgör eller till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Hinder för förverkande

9. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.
10. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 och/eller 5–7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse från föreningen vidta rättelse utan dröjsmål.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med Bostadsrättslagens regler ska styrelsen normalt uppmana bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan styrelsen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Ersättning vid uppsägning

Sägs bostadsrättsinnehavare upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens ansvar

28§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller även för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens användning iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall följa de föreningsregler och övriga föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över det som åligger honom/henne själv, enligt § 28.

Gods som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

31 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. §§ 29–30 i Bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall detta fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas grundavgifter.

32 §

I allt som inte här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Rev. 1996.04.74 L.E

Rev.1997.03.19 L.E

Rev.2002.06.77 L.E

Rev.2014.11.13 B.Å.

Rev. 2022-05-30 A.M.