

STADGAR I BRF PRÄSTHAGEN

Föreningens firma och ändamål

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Prästhagen.

2§ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 bostadsrättsinnehavare.

Skilda bestämmelser

3§ Styrelsen ska ha sitt säte i Upplands Väsby.

4§ Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jämför 17 §.

Räkenskapsår

5§ Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

Medlemskap

6§ Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av kapitel 2, 10 §, bostadsrättslagen.

7§ Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som vill utträda på egen begäran, ska meddela styrelsen detta skriftligen med egen underskriven handling.

Avgifter

8§ För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas respektive andel i föreningen och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5% av basbeloppet enligt lagen 1962:381 om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen 1962:381 om allmän försäkring.

Avsättningar och användning av årsvinst

9§ Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll samt fond för vatten- och värmesystem (inre underhåll). Avsättning till den yttre fonden ska ske med 0.3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Avsättning till den inre fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan, dock minst 0.1% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Förändringar av avsättningarna ska, vid behov, beslutas av stämman.

Bostadsrättsinnehavare äger ej rätt att utnyttja del av ovanstående fonder för underhåll enär de inte belöper på respektive bostadsrätt.

10§ Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

11§ Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst sex suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

12§ Ordförande väljs på stämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

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

13§ Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen särskilt förordnat, enligt skriftlig fullmakt.

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

15§ Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess

fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

16§ Styrelsen åligger:

- **att** avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- **att** upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- **att** minst en gång årligen, innan årsredovisning sker, besiktiga och inventera föreningens egendom och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Detta gäller ej elpannor i respektive bostadsrätt.
- **att** minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

17§ En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorer åligger:

- **att** verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.
- **att** senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

18§ Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

19§ Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen inom februari månads utgång så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

20§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- Val av ordförande vid stämman
- Val av justeringsmän
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkning
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- Behandling av motioner till stämman
- Fråga om arvoden
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och suppleant
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

21§ Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

22§ Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast en medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

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

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

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

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som enligt lag inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24§ 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 som bostadsrättsinnehavare.

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

även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make/sambo får maken/sambon inte vägras inträde i föreningen annat än vad som sägs i 30-35 §§.

25§ Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen anvisa person som föreningens styrelse godtar eller som lagligen inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

26§ Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelser avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27§ En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

28§ Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om nyttjanderättsavtal träffats därom.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredningen i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för allt inre underhåll såsom ytskikt (målning, tapetsering och mattor), vitvaror, porslin med mera.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation eller underhåll av det fasta vatten- och avlopps- eller elsystemet och ej heller rökångar eller ventilationssystem, som föreningen försett byggnaden med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29§ Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Med väsentlig förändring avses att flytta bärande vägg, ändra det fasta systemet för vatten, avlopp eller el – med undantag för fackmannamässiga installationer av typgodkända applikationer, exempelvis extra kontaktuttag, ytter- eller trädgårdsbelysning och dylikt. Målning och tapetsering etcetera samt flyttande av icke bärande vägg är följaktligen tillåtet.

30§ Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

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

31§ Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

32§ En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

33§ Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

34§ Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan i föreningen.

35§ Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver fem bankdagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 33 och 34 §§.
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
6. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vikt till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36§ Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kapitel 9, 29 §, bostadsrättslagen.

Bibehållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

37§ Varje medlem har ansvar för att den disponerade bostadsrätten omfattas av hemförsäkring och bostadsrättsskydd. Underlåtenhet i detta avseende medför att medlemmen ikläder sig direkt ansvar för den kostnad som föreningen kan komma att orsakas till följd av medlemmens bristande försäkringsskydd.

I de fall fastighetsförsäkringen inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg som komplement till medlemmens hemförsäkring är medlemmen inte skyldig att inneha ett bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

38§ Medlem i radhus får ej placera vattensäng på övre våningsplan med anledning av att vattenskadorna blir större vid olycka och bjälklaget riskerar att deformeras av det höga trycket. Medlem ansvarar personligen för de försäkringskostnader som en vattensäng kan medföra

39§ Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.