

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.

Räkenskapsår

- 4§** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

- 5§** Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen.

Avgifter

- 6§** Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas respektive andel i föreningen och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring (telefon, tv och bredband) kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5% av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avsättningar och användning av årsvinst

7§ Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll samt fond för vatten- och värmesystem. Avsättning till den yttre fonden ska ske i enlighet med underhållsplan.

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

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

Styrelse och revisorer

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

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

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 besluten.

11§ 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.

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

13§ 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.

14§ 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** senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Föreningsstämma

15§ Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

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 på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före föreningsstämma

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

17§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Föreningsstämmans öppnande
- Val av ordförande vid stämman
- Anmälan av styrelseordförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängd
- Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- Godkännande av dagordning
- Val av justeringsmän
- Val av minst två rösträknare
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter

- Val av revisor och suppleant
- Behandling av motioner till stämman
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- Föreningsstämmans avslutande

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

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

19§ På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.
Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.
Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

20§ Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen 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.

Utän 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 iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

21§ Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträda i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen 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/maka/sambo får maken/makan/sambon inte vägras inträde i föreningen.

22§ 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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

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

Avsägelse av bostadsrätt

24§ 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

25§ Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Om lägenheten är utrustad med balkong, eller loftgång med tillhörande trappa svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöröjning, på samma villkor som de boende som bor i markplan.

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 rökgångar 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/henne eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

26§ Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

27§ Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen 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 hen svarar för enligt 25 § femte stycket.

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

28§ 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.

29§ 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 skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

30§ 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.

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

Förverkandegrunder

32§ 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 bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen.
3. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. om lägenheten används i strid med 30 och 31 §§.
5. 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.
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.

7. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 28 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vikten till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

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

Bibehållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

34§ 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.

Föreningen har inte ett kollektivt bostadsrättstillägg. Det betyder att samtliga bostadsrättshavare bör inneha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

35§ Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

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