

Stadgar för Bostadsrättsföreningen BRF Nexor (Org.nr 769626-5847)

Stadgarna antogs vid bildandet av föreningen den 27 maj 2013

Stadgarna justerades med tillägg den 19 juni 2017

Firma, Ändamål och Säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nexor

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen 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 bostadsrätthavare.

Styrelsen har sitt säte i Årsta, Stockholms kommun, Stockholms län.

Medlemskap och överlåtelse av Bostadsrätt

§2

När en bostadsrätt överlåts eller övergott till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§3

Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person skall inte godkännas som medlem. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrätthavare.

Om det kan antas att förvärvaren/förvärvarna för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter mm

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas

andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till 3% och pantsättningsavgift till 2% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna ska 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 samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås, inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom måldning av ytterdörrens ytersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt lister, foder och stuckaturer.
- Inredningar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer och elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ventiler till ventilationskanaler.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkong eller altandörr.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror, sanitetsporslin.
- Golvbrunn inklusive klämringsring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handukstork.

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

- Vitvaror.
- Köksfläkt, ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstäningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningskada, svarar bostadshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregeående stycke. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och markis. Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§6

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

§7

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

Förändringar i lägenheten

§8

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

§9

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Betydande förändring får dock företas endast efter tillstånd från styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, tex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för bland annat avlopp, värme, bas eller batten utgör alltid väsentlig förändring. Det skall även påpekas att ingen förändring som förändrar fastighetens fasad får genomföras utan bygglov. Därför skall sådana åtgärder alltid och utan undantag godkännas av styrelsen.

Sundhet, ordning och gott skick.

§10

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de skärskiljda regler som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Föremål som enligt vad Bostadsrättshavaren vet är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§11

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 ska tvångsförsälgas 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

§12

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Den person, till vem lägenheten skall upplåtas, får inte vara juridisk person. Upplåtelsen godkänns i perioder om 6 månader med förlängning efter styrelsebeslut om 6 månader till, dock max totalt 24 månader.

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 med för föreningen eller annan medlem.

Nyttjanderättens förverkande

§13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§14

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 dröjesmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

- Bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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.

§15

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

§16

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

§17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§18

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter. Styrelseledamöter väljs omlott för att säkra kontinuitet i styrelsearbetet.

Jämna år väljs därför av föreningsstämman hälften av styrelseledamöterna och ojämna år den andra hälften. Ledamöterna väljs för 2 år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§19

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

§20

Styrelsen är beslutförför 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 beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt och inte heller riva eller företa vesäntliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egenom.

§22

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägnhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägnhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägnhet.

Räkenskaper och revision.

§23

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisionerna avlämna de handlingar som de behöver för att kunna utföra sitt uppdrag.

§24

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer och en suppleant. Revisioner och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§25

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämma.

§26

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjord anmärkningar ska hållas tillgängligt för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma.

Föreningstämma

§27

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 Januari och senast före April månads utgång.

§28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 Janunari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§29

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

§30

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän till protokollet
6. Val av två – I förekommande fall – rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisioner för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisioner och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Behandlad av från styrelsen till stämman hänskjuten fråga, av föreningsmedlem anmält ärende eller övrigt som under punkt 2 fastställs.
18. Avslutande

På extra föreningsstämma används denna dagordning i tillämpliga delar.

§31

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefodran tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Till extrastämma skall kallelsen ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. (7 kap 17 § lagen om ekonomiska föreningar)

§32

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 åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, samt advokat eller jurist får vara ombud. Ombud får dock inte företräda mer än en medlem. Ombud ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller för högst ett år från utfärdandet och ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, samt advokat eller jurist får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som 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.

Ett beslut om ändring av stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet (9 kap 23 § bostadsrättslagen).

§35

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

Innan valberedning utses, ska antalet ledamöter i valberedningen fastställas.

§36

Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§37

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Egen hemsida och information på denna, samt meddelande med elektronisk post kan ersätta utdelning.

§38

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

Vinst

§39

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

Upplösning, Likvidation mm

§40

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

Övrigt

§41

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

Dessa stadgar har antagits vid bildandet av föreningen den 27 maj 2013.