

STADGAR

FÖR

BRF HASSELGÅRDEN

Vallentuna kommun i Stockholms län

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hasselgården. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska och övriga intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSSKAP

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas. Månads-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen §52.

Om överlåtelse av bostadsrätt stadgas i §5-10 nedan.

Månads-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

§ 4

Månadsavgift fastställs av föreningsstämman på förslag av styrelsen, eller av styrelsen efter delegering av föreningsstämman. Månadsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens storlek kommer att motsvara vad som belöper på

lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättningen till fonder. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften

till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

GARAGEAVGIFT

§ 4.1

Garage i Brf Hasselgården är upplåten med garagerätt och är att jämställa med bostadsrätt och därmed samma rättigheter och skyldigheter som gäller för bostadsrätt i Brf Hasselgården.

Garage kan endast upplåtas/säljas till innehavare av bostadsrätt i Brf Hasselgården.

Separat månadsavgift inbetalas till Brf Hasselgården av innehavaren för upplåtet garage. Uthyrning av garage får endast ske till innehavare av bostadsrätt i Brf Hasselgården.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemsskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemsskap i bostadsrättsföreningen. I

ansökan ska anges namn och adress. Styrkt kopia av köpehandlingen ska tillställas styrelsen snarast.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

Har bostadsrätt överlåtits till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt överlåtits får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan styrkas att förvärvaren för egen del ej ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt överlåtits till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu, äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet överlåtits till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits, inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§10, 12 eller 37 i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 11

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar. I fönster ansvarar föreningen för yttre glasruta och den boende för inre glasruta

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

- Till vägg eller golv hörande fukt fuktisolerande skikt, Inredning, belysnings armaturer
- Vitvaror, sanitets porslin

- Golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. 4:e stycket, 1:a punkten, äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt §12, 4:e stycket.

§ 15

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig

Reviderat 2016-10-22

tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 17

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

§ 18

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

NYTTJANDERÄTTEN FÖRVERKAS

§ 19

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månadsavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §§17-18,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostads-

rättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om Bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §14 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. om i strid med §15 tillträdde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1:a stycket 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §19, 1:a stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §19; 1:a stycket, 4 el 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt §19, 1:a stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från

lägenheten, om avgiften betalas senast 12:e vardagen från uppsägningen.

§ 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §19, 1:a stycket 1,4,5,6 el 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan än i §19 angiven orsak, får han kvarbo till den vardag för avträddandet av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte Tingsrätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges i §19, ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 24

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år växelvis, suppleanter för ett år. Ledamot kan omväljnas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Vallentuna.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser två personer, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som

biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före april månads utgång varje år, ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan beslut av föreningsstämman besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28

Revisor ska vara en, jämte en suppleant. Revisor och revisorsuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess två ordinarie föreningsstämmor hållits. Om föreningen har statligt bostadslån, ska därutöver en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen eller en auktoriserad revisor anlitas.

§ 29

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 maj. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 30

Reviderat 2016-10-22

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman i behörig ordning blivit utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fastställande av budget
14. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 31
19. Stämmans avslutande

§ 33

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

FONDER

§ 36

Inom föreningen ska bildas följande fonder:
– Fond för yttre underhåll
Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till balanserad vinst.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§37

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till månadsavgiften. I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.