

Henriksdalshöjden

Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Stadgar för **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HENRIKSDALSHÖJDEN** Org.nr. 769606-9660

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden.

§ 2

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37 - 71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 4

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

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person (ej juridisk person) som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Juridisk person beviljas inte medlemskap i föreningen.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman. Berättelsen ska överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före stämman.

Föreningsstämma, kallelse, handlingar och protokoll

§ 6

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före både ordinarie och extra föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Extra föreningsstämma ska behandla den punkt som föranlett stämman. Om styrelsen avser att samtidigt ta upp annan viktig punkt kan denna tas upp på stämman men ska då finnas angiven på kallelsen.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller med post. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Styrelsen ska hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman.

Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Motioner

§ 7

Medlem som önskar anmäla ärende till årsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan bestämma för visst år.

Ärende, som av medlem anmälts till styrelsen före tidpunkt för kallelse till extrastämma, ska behandlas på denna stämma såvida inte medlemmen begärt att ärendet ska behandlas på årsstämma. Inlämnade ärenden ska av styrelsen hållas tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före den stämma då de ska behandlas.

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§ 8

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, enligt § 7
18. Stämmans avslutande

Medlems röst

§ 9

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning ska, om någon så begär, företas genom sluten omröstning.

För föreningsstämmans beslut gäller bestämmelserna om majoritetskrav i lagen om ekonomiska föreningar och bestämmelserna om särskilda villkor för vissa beslut i bostadsrättslagen.

Styrelse

§ 10

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för minst ett år och högst två år. Stämman utser också bland dessa ordförande och ekonomiansvarig, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Mandattiden ska vara två år för minst hälften av styrelseledamöterna.

För det fallet styrelsearvode utgår fördelar styrelsen detta mellan sig.

Revisor

§ 11

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Valberedning

§ 12

Föreningen ska ha en valberedning bestående av högst fem medlemmar, varav en sammankallande. Valberedningen har till uppgift att till stämman, där en eller flera funktionärer ska väljas, förbereda ett komplett förslag till val av dessa funktionärer. Valberedningen ska hålla sina förslag tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före den stämman då de ska behandlas.

Insats och årsavgift

§ 13

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Elektrisk ström för lägenhet betalas av respektive bostadsrättshavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt övriga avgifter

§ 14

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 4 % och pantsättningsavgiften till högst 2 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Underhåll

§ 15

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 16

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 17

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och annat lägenhetskompiment som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt och enligt styrelsens anvisningar.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) rummens väggar, golv och tak intill byggnadens stomme. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) glas och bågar i lägenhetens ytter-, inner- och vädringsfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar, förutom utifrån synliga delar. Motsvarande gäller för balkong-, terrass- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- c) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- d) innerdörr och säkerhetsgrind,
- e) lister, foder och stuckaturer,
- f) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt, samt alla anslutningar till dessa,
- g) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än den egna lägenheten,
- h) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del dessa är åtkomliga från lägenheten,
- i) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna inte tjänar fler än den egna lägenheten och är åtkomliga inifrån lägenheten,
- j) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- k) elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- l) köksfläkt jämte kåpa, kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,

m) brandvarnare,

n) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, terrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än vad som motsvarar det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren ska omgående till föreningen anmäla fel och brister avseende sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) ventilationskanal och ventilationsdon samt vattenfylld radiator, förutom målning,
- c) ledning för el fram till säkringsskåpet i lägenheten
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong-, terrass- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong-, terrass- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) ventilationskanal och ventilationsdon.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Hemförsäkring

§ 18

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Förändring i lägenhet

§ 19

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, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren ska till styrelsen utan särskild anmodan överlämna teknisk dokumentation över utförda åtgärder. Föreningen får efter utförda åtgärder genomföra besiktning och avhjälpa konstaterade brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

Andrahandsupplåtelse

§ 20

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

Förverkandegrunder

§ 21

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avviken är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand är genom vårdslöshet vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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, vilken till en inte oväsentlig del, ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Vinstutdelning

§ 22

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

Upplösning av föreningen

§ 23

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

Övrigt

§ 24

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