

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Montören 9

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Brf Montören 9.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

För upplåtelse i andra hand får föreningen ta ut en årlig avgift motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet. Uthyrning till närstående räknas inte som andrahandsupplåtelse. Vid upplåtelse av del av år beräknas avgiften efter antal uthyrda månader.

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

§ 6 Medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda bostadsrättslägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person efter särskilt beslut av styrelsen. Styrelsen kan neka juridisk person medlemskap utan särskilt skäl.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till nekas medlemskap i föreningen.

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till ledamot eller suppleant kan medlem väljas men även närstående till medlem. Om färre än 3 medlemmar väljs av stämman får stämman välja en person som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Om det vid ordinarie årsmöte eller annat möte där val av styrelse sker inte finns tillräckligt många medlemmar som anmäler sitt intresse att sitta i styrelsen, äger årsmötet rätt att, efter förslag från styrelsen eller valberedningen, välja utomstående personer till styrelsen för att säkerställa styrelsens funktion och arbetets genomförbarhet. De utomstående personer som väljs ska ha relevanta erfarenheter och kvalifikationer för styrelseuppdraget och ska godkännas av årsmötet.

§ 8 Revisorer

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.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande vid föreningsstämman
3. Val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängden
5. Val av en eller två justerare
6. Fastställande av dagordning
7. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Föredragning om Styrelsens årsredovisning av det gångna räkenskapsåret.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om disposition av föreningens vinst eller förlust.
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Ärenden som av styrelse eller medlem hänskjutits till stämman och som varit styrelsen tillhanda senast en månad innan stämman.

17. Mötets avslutande

§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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 föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

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.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av ev. andrahandshyresgäst eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inrymts i lokalen eller som där utför arbete för dennes räkning.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörrar, innerdörrar, fönster, altandörrar och tillhörande beslag såsom handtag, lås inklusive nycklar, gångjärn, tätningslister, lister och karmar. All målning förutom lägenhetsdörrens, altandörrens och fönsters utsida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på fackmannamässigt sätt.
- Lister, karmar, foder och stuckaturer.

- Elektrisk golvvärme samt tillhörande utrustning.
- Målning av radiatorer
- Säkringsskåp inkl. huvudbrytare och därifrån utgående ledningar i lägenheten, brytare, eluttag, och fasta armaturer.
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och tillhörande beslag och handtag samt målning med undantag för utvändigt målning.
- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning, vitvaror, sanitetsporslin och belysningsarmaturer.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Golvbrunnens insats
- Rensning av golvbrunnar och vattenlås.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Köksfläkt och ventilationsdon.
- Elektrisk handukstork.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra

i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningens styrelse anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning för denna yta.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavare som utan styrelsens godkännande vidtar åtgärder enligt denna paragraf kan, i enlighet med bostadsrättslagen, förlora sin bostadsrätt genom förverkande.

§ 16 Underhåll

Styrelsen kan 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.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra på grund av att bostadsrättsinnehavaren har försummat sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att det finns risk för annans säkerhet eller för omfattande skador på annans egendom.

§ 17 Fonder

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 balanseras i ny räkning.

§ 18 Nyttjanderätt

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

- Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan styrelsens godkännande upplåts i andra hand till annan än närstående.
- Bostadsrättsinnehavaren inhyser utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet orsakar att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren inte utan skäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten.
- Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed jämförlig verksamhet, vilken till mer än oväsentlig del utgör brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 19 Upplösning av föreningen

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

§ 20 Digital föreningsstämma

Föreningsstämma får hållas helt eller delvis genom elektronisk uppkoppling (digitalt). Styrelsen beslutar om detta och ansvarar för att det finns tekniska lösningar som möjliggör medlemmars fulla deltagande och röstning.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.