

STADGARför Bostadsrättsföreningen Småland nr 2Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Småland nr 2".

§ 2

Föreningen skall ha till ändamål att förvärva, besitta och förvalta hus i Lidingö samt att åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Lidingö.

Medlemskap

§ 4

Ansökan om medlemskap i föreningen inges skriftligen till och prövas av styrelsen.

Till medlem får ej godkännas någon, som kan antagas komma att bedriva verksamhet i föreningens hus, vilken kommer att skada föreningens eller medlemmarnas gemensamma intressen. Ej heller får den antagas, som är försatt i konkurs eller kan antagas vara på obestånd.

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv får ej vägras inträde som medlem under förutsättning att hinder ej föreligger enligt andra stycket första meningen ovan. Samma gäller där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem och ej heller enligt tredje stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen ej vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god och hinder ej möter på grund av andra stycket ovan.

§ 5

Inträdesavgift eller ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 6

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens hus.

§ 7

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier och övriga omkostnader för drift och förvaltning av föreningens hus, ävensom för avsättning till de i §§ 10 och 11 angivna fonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas beträffande alla lägenheter efter lägenhetsyta. Om medlems användning av lägenheten medför annan kostnad för vatten, värme eller i övrigt än vad som kan betraktas som normalt i fastigheten, äger styrelsen taga hänsyn härtill vid bestämmande av avgiften.

§ 8

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut på föreningenssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter varje lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 3 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än sex månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 9

Utöver i 6-8 §§ omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas medlem.

Om fonder och användning av årsvinst

§ 10

Inom föreningen skall bildas en fond för föreningens reparationer. Fonden bildas genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna med minst 0,1 procent av lägenheternas andelsvärden till dess fonden uppgår till 2 procent av samma andelsvärden. Nedgår fonden under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena.

§ 11

Av föreningens årsvinst skall avsättning ske till reservfond enligt bestämmelserna i föreningslagen. I övrigt skall § 54 i bostadsrättslagen gälla.

Styrelse och revisorer

§ 12

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt högst två suppleanter, vilka samtliga väljas på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Styrelsen skall inom sig utse ordförande och må utse sekreterare.

Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot skall vara medlem i föreningen, dock må den som förvaltar föreningens fastighet vara styrelseledamot även om han ej är medlem i föreningen.

Styrelsen är beslutför, då mer än halva antalet styrelseledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utser.

§ 13

Styrelsen ävensom firmatecknare äger att själva eller genom ombud i

förhållande till tredje man handla på föreningens vägnar samt företräda föreningen inför domstolar och andra myndigheter.

Styrelsen äger belasta föreningens fasta egendom med gäld.

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån.

På styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter ävensom att bestämma ordningen för beloppens erläggande.

Styrelsen må förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva eller i väsentliga delar ombygga föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 14

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två på ordinarie föreningsstämma valda revisorer, utsedda för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper.

Föreningsstämmor

§ 15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna sker genom brev med posten till medlemmens till föreningen senast uppgivna adress eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall behandlas på stämman. Kallelser till föreningsstämma skall avlämnas till posten för befordran, då det gäller kallelse till ordinarie stämma, senast två veckor före stämman och då det gäller kallelse till extra stämma, senast en vecka före stämman.

Föreningsstämma skall hållas i Lidingö.

§ 16

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 20 dagar före stämmans hållande.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande
3. Val av justeringsmän
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Styrelsens förvaltningsberättelse
6. Revisorernas berättelse
7. Fastställande av balansräkningen
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
10. Fråga om arvoden för löpande året
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisorer och revisorsuppleant
13. Andra ärenden, som blivit i kallelsen till stämman angivna.

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

Intill dess ordföranden blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller av annan inom styrelsen som styrelsen därtill utser.

§ 18

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skall i fråga om fattande av föreningsbeslut endast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar, dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej är bostadsrättshavare.

Varje medlem äger en röst. Medlem, som är bostadsrättshavare, äger därutöver en röst för varje påbörjade tiotusen kronor av andelsvärdet på den eller de lägenheter, som medlemmen har med bostadsrätt. En medlem äger dock ej rösta för sammanlagt mer än en tredjedel av totala antalet röster i föreningen.

För utövande av rösträtt skall anmälan ske till föreningens styrelse eller sekreterare minst andra vardagen före stämman.

Medlems rösträtt får utövas genom ombud, som har att lämna dagtecknad skriftlig fullmakt utfärdad inom sex månader före stämman. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än tre medlemmar.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67, 70 och 96 §§ i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och i 60 och 52 §§ i bostadsrättslagen (SFS 1971:479)

Om bostadsrätt

§ 19

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denna ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Dödsbodelägare efter bostadsrättshavare äger utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen i den utsträckning som anges i §§. 10, 11, 12 bostadsrättslagen.

§ 20

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade underskrift.

§ 21

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Om bostadsrättshavares skyldigheter m.m.

§ 22

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 23

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem, som av honom inryms i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som erfordras. Bostadsrättshavare är skyldig att utan ersättning tåla de intrång som erfordras för föreningens framdragande, bibehållande och underhåll av ledningar för elström, vatten, avlopp, tele eller andra arbeten i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Föreningen skall iaktta, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

§ 24

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § bostadsrättslagen.

§ 25

Det åligger bostadsrättshavare att på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren har själv att bestrida alla kostnader för reparation och underhåll av lägenhetens inre.

Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak, el-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägen-

heten, ringledning, sanitets- och värmeutrustning, kylutrustning, glas, bågar och karmar i lägenhetens fönster, lägenhetens yttre och innerdörrar, köks- och garderobssnickerier.

Föreningen svarar för reparation och underhåll av stamledningar för el, vatten och avlopp samt för rensning av alla avloppsledningar. Föreningen svarar vidare för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som regleras genom för fastigheten gällande försäkring.

§ 26

Det åligger bostadsrättshavare att hålla el-, vatten och avloppsledningar samt övrig utrustning i lägenheten i god standard så att skada ej förorsakas på annan lägenhet eller på fastigheten på grund av brister i utrustningen eller så att försäkringsgivare kan vägra att ersätta skador på försäkrad egendom. Åtgärd som begäres av myndighet skall av bostadsrättshavare verkställas utan dröjsmål.

Underlåter bostadsrättshavare vad som åligger honom enligt §§ 25 och 26 åger föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad vidtaga åtgärder. Uppkommer på grund av bostadsrättshavarens vållande skada som föreningen enligt § 25 tredje stycket skall svara för åger föreningen av bostadsrättshavare kräva åter sina kostnader.

§ 27

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

§ 28

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kan förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bo i lägenheten under den tid arbetena pågår, skall betalas av bostadsrättshavaren.

§ 29

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, åger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning, och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras, och åger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 30

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 erläggande av grundavgift, eller särskilt tillskott utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
3. om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan i strid med föreningens stadgar.
4. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavare eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 23 skall vid lägenhetens begagnande iakttas.
5. om i fall, där bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
6. om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt. Härmed avses bl. a. det fall att medlemmen ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller inteckningar i föreningens fasta egendom.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållanden, som under 2-6 sägs, skall föreningen ha berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Hur bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, skall försälgas, omförmäles i bostadsrättslagen § 17.

Då avtal hävts enligt § 29 eller bostadsrätt efter uppsägning försålts äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31

Vid föreningens upplösning skall de behållna tillgångarna fördelas på sätt i bostadsrättslagen stadgas.

§ 32

Bostadsrättshavare, som upptagit lån med föreningens borgen och/eller inteckning i föreningens fasta egendom som säkerhet, är, när föreningen så begär, skyldig att dels låta föreningen eller annan som föreningen utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till bostadsrättshavarens långivare och dels till föreningen eller den som föreningen utser efter anfordran och vid den tidpunkt, som föreningen bestämmer. inbetala för betalningsuppdraget erforderliga medel.

§ 33

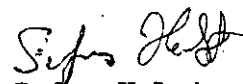
Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall, där de ej angår fråga om nyttjanderätts förverkande eller medlems betalningsförpliktelser gentemot föreningen, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

- . -

Att ovanstående stadgar antogs vid konstituerande sammanträde i Bostadsrättsföreningen Småland nr 2 den 23 augusti 1979 intygar:


Björn Salmen


Klas Selander


Sofus Holst