

Stadgar

Firma/

Bostadsrättsföreningen Herserudsvägen 14, Lidingö kommun.

Ändamål/säte/

§1/ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, samt förråd. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Lidingö

Medlemskap/överlåtelse av bostadsrätt/

§2/ När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§3/ Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Insatser/avgifter/

§4/ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och för varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband, och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgiften kan även i tillämpliga delar erläggas per lägenhet

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Rättigheter/skyldigheter/

§5/ Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, terrass, altan eller annat lägenhetsskomplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat/

/ egna installationer / innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister och foder / till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida / fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning / motsvarande gäller för terrass- eller altandörr / inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten / ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, ventilation, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet / golvbrunnar, svagströmsanläggningar och ledningar till de delar Föreningen ej försett lägenheten med dessa och de inte tjänar fler än en lägenhet / elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar / till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande terrass och/eller uteplats. Lägenhetsinnehavare får inte stänga av värmen i huset på sådant sätt att det kan förorsaka frostrisk. Det rekommenderas en lägsta temperatur på 10 grader Celcius. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§6/ Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§7/ Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§8/ Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller utför arbete för hans räkning.

§9/ Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

§10/ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

§13/ 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 förening eller 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 dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- / bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- / bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten utan 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 av brottslig karaktär.

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

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

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

§16/ Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen/

§17/ Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljes av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att slutfinansiering har genomförts och slutligt godkännande av entreprenaden föreligger utser Gar-Bo Försäkring AB två ledamöter om styrelsen består av tre ledamöter, och tre ledamöter om styrelsen består av fyra eller fem ledamöter. Övriga ledamöter och eventuella suppleanter väljes av föreningen. Ledamot som utsetts av Gar-Bo Försäkring AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån har utbetalats.

Ändring av denna paragraf förutsätter godkännande av Gar-Bo Försäkring AB

§18/ Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§19/ 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§20/ Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§21/ Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Räkenskaper/revison/

§22/ Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§23/ Revisorerna skall vara minst en med högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§24/ Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

§25/ Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma/

§26/ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

§27/ Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§28/ Extra föreningsstämma skall 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.

§29/ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- / Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden(röstlängd)
- / Val av stämмоordförande
- / Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- / Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- / Godkännande av dagordningen
- / Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- / Föredragning av styrelsens årsredovisning
- / Föredragning av revisorns berättelse
- / Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- / Beslut om resultatdisposition
- / Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- / Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- / Val av styrelseledamöter och suppleanter
- / Val av revisorer och revisorssuppleant
- / Val av valberedning
- / Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

§30/ Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Medlem som inte bor i föreningens hus skall kallas genom brev under uppgiven adress eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse får utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§31/ 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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§32/ Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

§33/ 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.

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

§35/ Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmar/

§36/ Meddelanden delges genom genom utdelning.

Fonder/

§37/ Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- / Fond för yttre underhåll.
- / Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 25 kr per m2 bostadsarea. Fondavsättningen börjar första året efter nybyggnadsprojektets färdigställande.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

Upplösning/likvidation/

§38/ Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt/

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

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande reviderade stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma 19 mars 2013.

Rolf Blom

Ivar Stenport