

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gavelvägen

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gavelvägen.
Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § i bostadsrättslagen (1991:614).

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 ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor som omfattas av lagen om sambors gemensamma hem.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte blir antagen som medlem i föreningen.

4 §

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse (även kallad andrahandsuthyrning) och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent av årligen gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Utöver årsavgiften ska för varje bostadsrätt som enskilt disponerar balkong betalas avgift till föreningens balkongfond. Storleken på den årliga avsättningen till balkongfonden bestäms av styrelsen på så sätt att avsättningen täcker uppskattade genomsnittliga kostnader för årligt underhåll av nämnda nyttigheter sett över deras livslängd.

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och ansvara för lägenhetens alla funktioner. Bostadsrättshavaren ansvarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar alltså bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten, till de delar dessa inte betjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och värmeledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och utrustning som tillhör elsystemet inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- mark som tillhör lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats som tillhör lägenheten.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer med 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 ansvarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon 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 ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till eller gästar hans/hennes hushåll eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte ger 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.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

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

12 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand utan samtycke från styrelsen
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för andra ändamål än det avsedda
5. 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
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 7. bostadsrättshavaren inte ger tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
 8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, som utgör eller till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska begära att bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

16 §

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 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 varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

17 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av alla ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstat för, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden röstat för.

Om de närvarande är det minsta antalet ledamöter för att styrelsen ska vara beslutsför, krävs enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller genomföra väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över eventuella anmärkningar som revisorerna gjort ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

25 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads slut.

26 §

Medlem som vill lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av alla röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som de vill ska behandlas på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska dessa punkter förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner som även ska vara rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Frågor som styrelsen hänskjutit till stämman samt ärende som föreningsmedlem anmält
18. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla information om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till alla medlemmar genom utdelning per post eller epost senast två veckor före stämman, dock tidigast sex veckor före stämman. Samma kallelsetid gäller både ordinarie som extra föreningsstämma.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har 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.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Avhålls föreningsstämma innan föreningen förvärvat och tillträtt fastigheterna får ombudet vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden röstat för. Vid val anses den

person vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet genomförs.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman ska vara tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

36 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Balkongfond
- Dispositionsfond

Till fond för det yttre underhållet ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning, likvidation m m

37 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2010-09-16.

Adress: Brf Gavelvägen • Gavelvägen 7 • 181 61 Lidingö
Hemsida: <http://gavelvagen.bostadsraterna.se/bostadsrattsforeningen-gavelvagen>
Ekonomisk förvaltare: BoVera Konsult AB • Box 7397 • 187 15 Täby