

Stadgar för Brf Granen 14

Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är
bostadsrättsföreningen Granen 14.

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse Fdr 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.

Styrelsens säte

3§

Styrelsen ska ha sitt säte i Sundbybergs kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4§

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5§

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6§

Frågan om att anta en avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7§

Medlem far inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

8§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas bostadsytan och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättningar och användning av årsvinst

9§

Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer 10§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt inga suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fördras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslut.

12§

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer att var för sig företräda föreningen och teckna dess firma.

13§

Styrelsen rar förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilket själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

14§

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen rar dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15§

Styrelsen åligger :

att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom

att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året •
(förvaltningsberättelse) samt

redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad för den föreningsstämma; på vilken årsredovisningen och revisoremas berättelse ska framläggas, till revisorena lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillsätta medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16§

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning

samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman och senast en vecka före extra stämma.

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman. -
- c) Val av justeringsmän. •
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigt skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorenas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.

- i) Frågan om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Frågan om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - 1) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

20 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller biträds av ordföranden.

De fall — bland annat frågan om ändring av dessa stadgar — där särskild röstövenikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

11 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt en medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avse, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan 4a.mtvcke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om

den tid som angetts i anmaningen inte iakttas_rar bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägra inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan föras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

frågan om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrk avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskiftet som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhetens

inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens yttre — och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas/elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand — eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som förordas för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs rör tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om strelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i [lägenheten. om](#) det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningsstyrelsen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala utöver två vardagar efter ny anmanad förfallodag.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 och 34 §.
4. om 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot betalning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsättning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheterna insatser.

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet **vad** som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

38 §

Bostadsrätterna skall representeras på föreningens alla aktiviteter eller erlägga en avgift som av styrelsen beslutats.

Dessa stadgar antogs på föreningsstämman 980827 och reviderades 001220