Gärdeshöjden

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden (org. nr 769603-8129)

## Föreningens firma

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden.

## Föreningens ändamål

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i anledning av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län.

## Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår är den 1 januari - 31 december.

## Medlemskap

5 §

Ansökan om medlemskap i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Om inte annat följer av tvingande lagstiftning får juridiska personer inte beviljas medlemskap i föreningen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge medlemmen innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

## Insats och årsavgift

7 §

Styrelsen fastställer insats, andelstal och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats eller ett andelstal skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter för den löpande verksamheten samt amorteringar och avsättningar till underhållsfond. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten eller kommunikation skall erläggas efter förbrukning, yta eller nytta.

## Andra avgifter

8 §

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt vid var tid gällande räntelag på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som tas ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåtes för första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen och skall motsvara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt tas en avgift ut med ett belopp som motsvarar 2,5 % av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken.

Avgiften betalas av den medlem till vilken bostadsrätten övergått.

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt tas en avgift ut med ett belopp som motsvarar 1 % av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken. Avgiften betalas av pantsättaren.

För arbete vid andrahandsupplåtelse av en lägenhet tas ut en avgift med ett belopp som motsvarar 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåtes under en del av ett kalenderår beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av den medlem som hyr ut lägenheten.

**Betalning av avgifter**

**9 §**

Avgifter till föreningen betalas till den adress som styrelsen bestämmer. Betalning får alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

**Underhållsfond, avsättning och överskott**

**10 §**

Föreningen skall bilda en underhållsfond för föreningens (yttre) fastighetsunderhåll.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen i enlighet med en upprättad underhållsplan.

De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

**Styrelse**

**11 §**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter samt minst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma för perioden till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar ett år efter valet. Dock skall minst två av styrelseledamöterna utses för perioden till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar två år efter valet. Styrelsesuppleanterna väljs av ordinarie föreningsstämma för perioden till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar ett år efter valet.

Av de styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som den ordinarie föreningsstämman väljer kan väljas personer som inte är medlemmar i föreningen. Vid varje given tidpunkt under ett verksamhetsår får dock högst en styrelseledamot och en styrelsesuppleant vara sådana personer som inte är medlemmar i föreningen.

**12 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet (ordinarie) styrelseledamöter är närvarande vid ett sammanträde.
Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. För de fall då för beslutsförhet minsta antalet (ordinarie) styrelseledamöter är närvarande fordras dock enighet om besluten.

**13 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

**14 §**

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

**15 §**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

**16 §**

Det åligger styrelsen att:

1. Avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
2. Upprätta budget för det kommande räkenskapsåret och fastställa årsavgifter.
3. Minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
4. Minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
5. Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
6. Upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.

**Revisor**

**17 §**

En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor att göra följande:

1. Verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.
2. Föreningens revisor skall för varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman. Berättelsen skall överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman. Föreningens revisor skall inom samma tid till styrelsen återlämna de redovisningshandlingar som har överlämnats till honom eller henne.

**Föreningsstämma**

**18 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annars för styrelsen känd post- eller e-postadress.

Styrelsen skall hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Handlingarna skall hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma.
Kallelse till en extra föreningsstämma skall dock utfärdas senast fyra veckor före om föreningsstämman skall behandla;
1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen skall gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

**19 §**

Medlem som önskar få ett ärende (motion) behandlat vid en föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

**20 §**

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden (vilken skall utgöra en förteckning över närvarande medlemmar, ställföreträdare, ombud och biträden).
3. Val av en eller två justeringsmän (tillika rösträknare).
4. Frågan om kallelse till föreningsstämman skett i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
12. Val av revisor och revisorssuppleant.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Vid såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall enbart behandlas de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till stämman.

**21 §**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller följande:

1. Röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet.
2. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Protokoll från föreningsstämma skall undertecknas av stämmoordföranden och minst en justeringsman som utsetts av stämman. Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos styrelsen för föreningens medlemmar. Protokoll från föreningsstämma skall förvaras på betryggande sätt.

**22 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en (1) röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort samtliga sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

En medlems ställföreträdare skall visa upp skriftlig behörighetshandling.

En medlems ombud skall antingen vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som sammanbor med medlemmen. En medlem som är en juridisk person får inte företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ett ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. En fullmakt gäller endast för en särskilt angiven föreningsstämma och gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får med stöd av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ett biträde skall antingen vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte någon närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna, men vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Beslut om ändring av föreningens stadgar skall fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och anses godkänt enbart om minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Åttonde stycket gäller även i andra fall enbart om inte annat följer av tvingande regler i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller annan tvingande lagstiftning.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### 23 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

### 24 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får den utöva bostadsrätten endast om den är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket kan, i enlighet med den tvingande reglering som finns i 6 kap. bostadsrättslagen (1991:614), ett dödsbo eller en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen.

### 25 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om överlåtelsepris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 26 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig en bostadsrätt tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall 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 månadsskifte som angetts i avsägelsen.

## Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

### 27 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Med bostadsrättshavarens ansvar följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Föreningen svarar för allt annat underhåll och alla andra reparationer som inte faller under bostadsrättshavarens ansvar.

Till lägenhetens inre, och således bostadsrättshavarens ansvar, räknas följande:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak, den underliggande behandling som krävs för att fästa ytskiktet, samt underliggande fuktisolerande skikt.
2. Icke bärande innerväggar.

3. Vatten- och avloppsledningar till de delar de är synliga i lägenheten och endast betjänar den aktuella lägenheten.
4. Säkringsskåp, elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer som endast betjänar den aktuella lägenheten.
5. Anordningar och ledningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten.
6. Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster.
7. Övrig inredning och utrustning i lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, vattenarmaturer, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, golvbrunnar, handdukstorkar, golvvärme, köksinredning, köksfläktar och spiskåpor, vitvaror samt brandvarnare.

Oaktat tredje stycket svarar bostadsrättshavaren inte för följande:
1. Målning av yttersidorna av ytterfönster.
2. Målning av yttersidorna av ytterdörrar.
3. Annat underhåll (eller reparationer) än målning av element och till elementen tillhörande vattenledningar och vattenarmaturer.
4. Underhåll och reparationer av ledningar i bärande väggar.
5. Underhåll och reparationer av rökgångar, ventilationskanaler och ventilationsdon.

Oaktat tredje och fjärde styckena räknas till lägenhetens inre, och således till bostadsrätts-havarens ansvar, alla sådana ledningar, anordningar med mera som en bostadsrättshavare försett lägenheten med utan styrelsens tillstånd i enlighet med 29 §.

Bostadsrättshavaren skall även på egen bekostnad hålla till lägenheten tillhörande övriga utrymmen som exempelvis balkong, förråd och uteplats i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar dels för att iaktta ordning och sundhet i fråga om sådana utrymmen, dels för renhållning och snöskottning av dessa utrymmen.

För reparationer eller åtgärder på grund av brand- eller vattenledningsskada eller ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om villkoren för sådant ansvar i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614) är uppfyllda.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter tillsägelse avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**Bostadsrättshavarens ansvar att anmäla fel och brister**

**28 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen omgående anmäla upptäckta eller misstänkta fel och brister i en lägenhet (eller i andra delar av ett hus eller på fastigheten) som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt tvingande lag.

**Förändring i lägenhet**

**29 §**

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

**Användning av lägenhet**

**30 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta följande:
1. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
2. När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall den se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar.
3. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.
4. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överrensstämmelse med ortens sed meddelar.
5. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in på föreningens fastighet eller in i föreningens hus.
6. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter också fullgörs av följande personer:
1. De som tillhör bostadsrättshavarens hushåll.
2. De som besöker bostadsrättshavaren som gäst.
3. De som bostadsrättshavaren inrymmer i lägenheten.
4. De som bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till i andra hand.
5. De som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

**Tillträde till lägenheterna**

**31 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i en lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 27 § sista stycket.

Om en bostadsrättshavare har avsagt sig en bostadsrätt eller om en bostadsrätt skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

**Andrahandsupplåtelse**

**32 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Någon automatisk förlängning av givet tillstånd medges ej.

Samtycke behövs dock inte i följande fall:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke enligt första stycket får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett sådant tillstånd kan förenas med villkor.

**Förverkande**

**33 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen.
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § första stycket vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt 30 § första stycket har.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Begränsningar av föreningens möjlighet att förverka en nyttjanderätt enligt första stycket följer av den tvingande reglering som finns i 7 kap bostadsrättslagen (1991:614).

**Övriga bestämmelser**

**34 §**

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

**35 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslag (1991:614), Lag om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övriga tillämpliga författningar.