

0046854430136



STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Rickebyhöjd

0046854430136

5

Rickebyhöjd

Firma och ändamål

- 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rickebyhöjd. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus Rickeby 1:211 i Vallentuna Kommun upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlemns bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrustning och utrymme på vind och i källare, i fortsättningsen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

Medlemskap

- 2 Inrätt i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 6 § Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.
- 3 Fråga om anslagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 9-13.

Avgifter och fonder

- 4 Årsavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgiften skall bestutas av föreningsstämma. Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde, beräknat vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
- 5 Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavare till föreningen betala årsavgift i förskott, fördelat på månad för

bostadslägenhet och på kvartal för annan lägenhet. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som löper på lägenheten av föreningens kostnader för ränta, avskrivning, drift, underhåll, förvaltning och ersättning till fonder som inte täckes i annan form. Den del av årsavgiften som motsvara föreningens kostnader för värme skall fördelas i förhållande till lägenhetsytan. För lägenheter som används till annat än bostad kan kostnaderna för värme och vatten fördelas efter förbrukning.

- 6 Inom föreningen skall bildas reparationsfond för yttre underhåll av fastigheten. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.
- 7 Föreningens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet samt därutöver lägst 0,3 % av den del av anskaffningskostnaden som hänförs till lägenheter som inte är upplåtna med bostadsrätt. Medel ur fond får endast användas till att bestrida kostnader för reparationer som enligt § 15 med de i § 16 angivna undantagen inte skall betalas av bostadsrättshavarna.
- 8 Bostadsrättsinnehavarnas reparationsfonder har genom två stämmobeslut upphört. De medel som eventuellt återstår på fonderna tillhör bostadsrättshavarna och kan vid behov tas ut för reparation, underhåll och förbättringar i lägenheten. När fonden är tömd upphör den att gälla. Inga nya avsättningar görs.

Övergång av bostadsrätt

- 9 Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till styrelsen göra anmälan närom med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor. Överlåtelsen förmedlas av bostadsrättsföreningen och handlägges enligt av föreningsstämman fastställda

0046854430136

Rickebyhöjd

regler. Säljare och köpare skall ta del av de rekommendationer om överlåtelsevärde som styrelsen kan ha utfärdat samt bekräfta detta i överlåtelsehandlingen.

10 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utän hinder i första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock annana dödsboer att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas inte tid som angivits i annueringen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

11 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen icke vägras maken.

Vad som sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslänghet övergått bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbode med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet inmelas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

12 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen annana innehavaren att inom sex månader visa någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i annueringen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

13 Den till vilken bostadsrätten övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvlat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Avsägelse av bostadsrätt

14 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Fardag är första april och första oktober.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

15 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas, rummets väggar, golv, tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bänkar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörren och ytterfönster och inte heller för annan inre målning av radiatörer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försut lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenlednings-skada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försømmelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inlymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

0046854430136

Rickebyhöjd

fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sägs dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om olyra förekommer i lägenheten.

16 Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten där det med stöd kan göras gällande att skada beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen.

Styrelsen må också besluta att kostnader för små reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrätts-havare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utföres i föreningens regi.

17 Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga ändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den ej medför men för föreningen eller annan medlem.

18 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens be-gagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrif-ter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av den för vilka han svarar enligt 15 § tredje stycket. Gods som vederligen är eller med skäl kan misstänkas vara beskaftat med olyra får icke införas i lägenhet.

19 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägen-het när det behövs för att utföra nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till

lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

20 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess hel-het i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtel-sen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beak-tansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

21 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

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

23 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 betalning av årsavgift ut-över två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 21 och § 22.
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplå-tits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att olyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen

0046854430136

Rickebyhöjd

om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar (till att ohyran sprids) i fastigheten.

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrätts-havaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 18 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätts-havaren.

6. om i strid med § 19 tillträde vägras och bostadsrätts-havaren inte kan visa giltig ursäkt.

7. om bostadsrätts-havaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av symmetrisk vikt för före-ningen att skyldighet fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förvecklad om det som ligger bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren underlåter att på tillsägelsen vidtagna rättsliga åtgärder utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrätts-havaren till avflyttning har föreningen rätt till ersätt-ning för skada.

24. Är nyttjanderätten förvecklad på grund av förhållanden som avses i § 23 stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan före-ningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrätts-havaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrätts-havaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandena som avses i § 23 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll veiskap om förhållandena som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostads-rätts-havaren att vidtagna rättelse.

25. Är nyttjanderätten enligt § 23 första stycke 1 förvecklad (på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift) och har före-ningen med anledning därav uppsagt bostadsrätts-havaren till

avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från upp-sägningen.

I avsaknad på att bostadsrätts-havaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

26. Uppsäges bostadsrätts-havaren till avflyttning av orsak som anges i § 23 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast flytta, om inte annat följer av § 25.

Uppsäges bostadsrätts-havaren av annan i § 23 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom avflytta fridigare.

27. Har bostadsrätts-havaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 23 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrätts-havaren kommer överens om annat.

Försäljning får dock anses till dess brist för vars avhjälpande bostadsrätts-havaren svarar blivit bekräftad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrätts-havaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

28. Styrelsen består av fem ledamöter med minst en och högst fem suppleanter.

Ledamöter och suppleanter väljas för tiden från ordinarie före-ningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamö-

terna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet, efter lottning, avgå hälften eller vid utgå tal det som är närmast högre än hälften. Till styrelseledamot må även väljas medlemns make eller myndig familjemedlem, dock må två eller flera av samma familj ej samtidigt tillhöra styrelsen.

29 Styrelsen har sitt säte i Vallarna.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

Styrelsen är beslutfärdig när minst tre ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minst antal ledamöter är närvarande.

30 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden första januari-tretioförsta december. Före mans månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

31 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

32 Styrelsen skall varje år besikliga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt därefter avge redogörelse i årsredovisning.

33 Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och suppleanter för dessa väljes från tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda revisorerna och suppleanterna skall en revisor och en suppleant avgå vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet.

34 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 30 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.



Föreningsstämma

35 Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

36 Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

37 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.

38 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av justeringsmän.
6. Fråga om kallelse behöri gen skett.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.

0046854430136

13

Rickebyhöjd

terna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet, efter loftning, avgå hälften eller vid utgå tal det tal som är närmast högre än hälften.

Till styrelseledamot må även väljas medlemns make eller myndig familjemedlem, dock må två eller flera av samma familj ej samtidigt tillhöra styrelsen.

29 Styrelsen har sitt säte i Vallentuna.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

Styrelsen är beslutsföret när minst tre ledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande företar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minst antal ledamöter är närvarande.

30 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden första januari-tretioförsta december. Före mans månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

31 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

32 Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt därutöver avge redogörelse i årsredovisning.

33 Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och suppleanter för dessa väljes från tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda revisorerna och suppleanterna skall en revisor och en suppleant avgå vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet.

34 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 30 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämman på vilken de skall förekomma till behandling.



Föreningsstämma

35 Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

36 Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

37 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.

38 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av justeringsmän.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.

12

0046854430136

15

Rickebyhöjd

10. Fastställande av balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Bestut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkning.
13. Fråga om arvoden.
14. Redovisning av budget.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Fråga om tillsättande av valberedning.
18. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka avgivits i kallelsen till stämman.

39 Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen i samliga trappuppgångar anslår eller per brev utsänder kallelse med uppgift om tid och plats för stämman senast fjorton dagar före stämman. Därvid skall ärenden enligt § 38 i stadgarna förekomma till behandling.

Medlem som ej bor i föreningens hus skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före extra stämman.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorerna och deras suppleanter bör om så erfordras kallas personligen. Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämman i förekommande fall anslå ärenden som enligt § 38 punkt 18 skall behandlas vid stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sex vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlysts skall anges.

Andra meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag i samtliga trappuppgångar eller genom brev.

40 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehaver flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, ha de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud.

Myndig person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll får företräda denne i som ombud.

Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 23 punkt 1 äger inte rösträtt.

Övrigt

41 Tvister mellan föreningen och styrelsen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem skall hämskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen (SFS 1929:145) om skiljemän i de fall tvisten ej avser bostadsrättshavarens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten – exempelvis frågor om förverkande av nyttjanderätten – eller fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket bostadsrättslagen (SFS 1971: 479).

42 Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

43 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen den 14 maj 1971 och lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Så länge föreningen inrättat statliga lån gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för erhållande av sådana lån.

14

0046854430136

17

BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN

Rickebyhöjd

Vallentuna 1997 12 15

Anteckningar

Henry Ernstström

Henry Ernstström

Margit Lundberg

Margit Lundberg

Sonja Akzén

Sonja Akzén

Gunnel Nilsson

Gunnel Nilsson

Gun Smedberg

Gun Smedberg

16