

BRF FÅLLBÄNKEN

Förslag på ändringar i stadgar

De ändringar/tillägg som styrelsen föreslår i stadgarna är markerade med röd text.

För att en ändring i stadgarna skall ha laglig kraft måste dessa godkännas på en stämma och fastställas på stämman efter.

STADGAR

Stadgar för bostadsrättsföreningen Fållbänken 1

- 1

Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fållbänken 1. Föreningen har sitt säte Täby kommun, Stockholms län.

- 2

Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

- **3**

Medlemskap

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

För medlemskap gäller minst 10% ägarandel i lägenheten.

Juridisk person beviljas ej medlemskap i föreningen.

- **4**

Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder och amorteringar på föreningens lån skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fås tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift vid andrahandsuthyrning betalas av uthyraren.

- **5**

Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelsedag samt uppgå till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

- **6**

Överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

- **7**

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

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 permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådan sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

- **8**

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning, i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

- Om det till lägenheter hör balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för snöröjning. Föreningen svarar för underhåll av staket och balkong- eller terrassavskiljande vägg
- Bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme samt förändring av planlösning, uppsättande eller nedtagning av innerväggar. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhållits.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärder som normalt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavare äger rätt att efter styrelsens godkännande upplåta sin lägenhet i andra hand. **Tillstånd för andrahandsuthyrning begränsas till 12 månader, med möjlighet till förlängning efter ny ansökan på ytterligare 12 månader. Detta gäller även vid uthyrning till familj eller släkt, såvida inte personen har minst 10% ägarandel. Bostadsrättshavaren skall ha varit folkbokförd och bott på adressen innan andrahandsuthyrning kan godkännas. Ogiltig uthyrning kan bidra till att bostadsrätten förverkas.**

9

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med lägst 0 och högst 5 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst tre år. Föreningsstämman utser ordförande. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt annan person som bedöms vara till gagn för föreningen.

- Styrelsen konstituerar sig själva och är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.
- Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
- För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer, varav en ska vara auktoriserad, med högst två revisorssuppleanter, av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

- **10**

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 - 12-31

- **11**

Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen ska hållas tillgänglig senast två veckor före föreningsstämman.

- **12**

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgeordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
13. Val av ordförande
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

- **13**

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev på posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

- **14**

Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. För att räknas som medlem måste äganddelen i lägenheten vara minst 10%.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

- **15**

Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

- **16**

Fonder

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning

- **17**

Upplösning av föreningen

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

- **18**

Parkeringsplats

Parkeringsplats får endast hyras av medlem och hyresgäst inom Brf Fållbänkens husbestånd. Hyrestagaren av parkeringsplats ansvarar för sopning och snöröjning och skall hålla sin parkeringsplats i respektabelt skick. Laddning av elbil är inte tillåtet att göra från parkeringsplatsens motorvärmareuttag. Brott mot detta kan medföra att parkeringsplatsen sägs upp. Endast motorfordon får placeras på parkeringsplatsen.

19

Övrigt

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