

## **STADGAR**

### **FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CALIFORNIA HILL**

#### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

##### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen California Hill.

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

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

#### **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 har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

##### **3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en lgh i föreningen säljs och den nya köparen inte antas som medlem i föreningen skall köpet återgå och inte anses som giltigt.

#### **INSATS OCH AVGIFTER M M**

##### **4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader 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 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall 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 m m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5§**

Medlemmarna för andel 1-3 är överens om att respektive innehavare ansvarar för sina egna både inre och yttre renovering av boningshus kostnadsfritt vilket inte skall belasta bostadsrättsföreningen. Kostnader som skall debiteras bostadsrättsföreningen är avgifter för sopor, vatten, försäkring samt vatten o avlopp vid kommunal anslutning.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhets inre och yttre delar i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Till varje lägenhet har upplåtits del av föreningens mark för eget nyttjande. Denna markyta är upplåten till vardera lägenhet att nyttjas privat. Fördelning har skett med uppsatt staket som sattes upp i samråd mellan ägare av lgh 1 samt 2. Gränsen till lgh 3 går i en rak linje längs framsida terrass mot tomten i norr.

På framsida stora huset mot gatan går gränsen längs uppbyggt staket i en rak linje mot vägen i samråd mellan ägare av lgh 1 samt 2.

Kostnaden för värme debiteras efter förbrukning.

Kostnaderna för underhåll och reparation av värmeanläggningen i huvudbyggnaden skall fördelas lika (50%) mellan lägenhet nr ett (1) och två (2). Även förbrukning av värme och el skall fördelas lika mellan lgh 1 & 2 då andelarna är lika stora.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- egna installationer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,

- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lägenheten med dessa och de inte tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;
- till lägenheten hörande mark.
- Även yttre underhåll såsom fasader, tak mm

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

## **6§**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

## **7§**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta 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 skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

## **8 §**

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

## **9 §**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke.

## **10 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda i enlighet med Ekonomisk Plan.

## **11 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas.

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

## **12 §**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## **13 §**

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

## **14 §**

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

## **STYRELSEN**

### **15 §**

Styrelsen består av en representant från varje hushåll.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas enhälligt av Styrelsen samtliga medlemmar i förening.

### **16 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### **17 §**

Styrelsen är beslutför när samtliga styrelsemedlemmar är närvarande. Större beslut såsom upptagande av lån på fastigheten eller renoveringar överstigande 100.000 kr skall beslut fattas endast vid fullständig majoritet. Det vill säga 3 av 3 röster för.

#### **18 §**

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

#### **19 §**

Styrelsen skall 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**

#### **20 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### **21 §**

Revisorerna skall 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.

#### **22 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

#### **23 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### **24 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

#### **25 §**

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

#### **26 §**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

## **27 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande och val av stämмоordförande
- 2) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Godkännande av dagordningen
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

## **28 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

## **29 §**

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

## **30 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

## **31 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av enhälligt beslut av samtliga tre föreningsmedlemmar.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. För beslut om att uppta lån i föreningen eller större renoveringar över 100.000 kr krävs fullständig majoritet. Med detta menas att samtliga medlemmar röstar för beslut.

### **32 §**

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

### **33 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **34 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## **UNDERHÅLL**

### **35§**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av Föreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om avgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Föreningens byggnader samt vid behov besiktiga Föreningens egendom.

## **FONDER**

### **36 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- \* Fond för yttre underhåll.
- \* Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 36.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

### **37 §**

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

## **ÖVRIGT**

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