

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Runö Park

Firma, ändamål och säte

§1 Föreningens firma är Brf Runö Park, Österåkers kommun

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler i bostadsrättsform, i fortsättningen även kallad lägenhet – er, 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 Österåker.

Medlemskap och övergång av bostadsrätt

§2 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och utöva besittningsrätten till lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen beslutar.

§3 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Maximalt 10 lägenheter får ägas av juridiska personer.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap. 5§ bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Har fysisk eller juridisk person antagits som medlem i bostadsrättsföreningen äger denna rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Insats och avgifter mm.

§4 Insats, årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämma.

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, enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet. För arbete vid pantsättning av bostadsrätten får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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 mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§5 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av huvudstammar för avlopp samt vatteninstallation vad avser fram till varje lägenhet som föreningen försett lägenheten med.

Bostads rättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- inre underhåll

§6 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§7 Bostadsrättshavaren får företa ändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast med tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§8 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användande av 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av gäster eller annan som inrymts i lägenheten eller som är där för att utföra arbete

för bostadsrättshavarens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§9 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 bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§10 Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand.

§11 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda och i enlighet med gällande byggnadslov och planbestämmelser.

§12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan påvisa giltigt skäl för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

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

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

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

Styrelsen

- §16** Styrelsen består av minst 5 och högst 7 ledamöter.
- Styrelsen väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem.
- Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
- §17** Vid styrelsesammanträden skall protokoll föras. Protokollet justeras av ordföranden och en ledamot som styrelsen utser.
- §18** Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- §19** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.
- §20** Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

- §21** Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till medlemmarna.

Föreningsstämma

- §22** Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1:a mars och senast före juni månads utgång.
- §23** Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31:a januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- §24** extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl för detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- §25** På ordinarie föreningsstämma skall förekomma
1. Mötets öppnande
 2. Godkännande av dagordning
 3. Val av stämмоordförande
 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Val av ordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter
16. Val av revisorer och ersättare
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutning

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

§27 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.

§28 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§29 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Valberedning

§30 Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning om två ledamöter för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. En ledamot utses till sammankallande.

Valberedningen skall föreslå kandidater till förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

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

Meddelande till medlemmarna

- §32 Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

- §33 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Detta förutsätter ett positivt resultat.

Upplösning, likvidation mm.

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2010-02-01.

Stadgeändring under paragraf 3 avseende antalet lägenheter som juridiska personer har rätt att inneha är beslutad vid extra föreningsstämma 2012-12-16.