

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Mellangården, Ekerö

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mellangården, Ekerö. Styrelsen har sitt säte i Ekerö.

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

§ 2 Medlemskap

Medlemskap avgörs av styrelsen och beviljas endast personer fyllda 55 år. Om ett par söker medlemskap räcker det om en av dem uppnått 55 år. Föreningen beviljar inte juridisk person medlemskap. Kommun och region får dock inte vägras medlemskap. Medlemskap får inte heller vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Styrelsen är skyldig att senast inom tre veckor efter att ansökan inkommit pröva frågan om medlemskap. Föreningen har rätt att ta en kreditupplysning avseende sökande. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

§ 3 Avgifter

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändrad grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman.

Styrelsen fastställer årsavgiften samt beslutar om upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,0 av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Upplåtelseavgift vid andrahandsuthyrning, betalas av bostadsrättshavaren till föreningen och får uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta samt påminnelseavgift.

§ 4 Överlåtelse/övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt överläts skriftligen och får endast överlätas till medlem i föreningen.

Överlåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetsbeteckning, andelstal, köpeskilling och det belopp varmed överlåtelseavgift ska utgå. Avtalet ska vara undertecknat av såväl överlåtare som förvärvare. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Dödsbo får utöva bostadsrätt dock längst i 3 år. Har bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv till icke antagen medlem får föreningen anmana innehavaren att inom 6 månader överlåta bostadsrätten till någon som inte får vägras inträde i föreningen. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Medlem är skyldig att informera styrelsen inför försäljning för att möjliggöra besiktning invändigt och utvändigt.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 5 Ordinarie Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast 30 juni.

§ 6 Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman ska skriftligen göra det till styrelsen i så god tid att ärendena kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 7 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska 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. På extra stämma ska förekomma endast det ärende/de ärenden för vilket/vilka stämman utlysts.

§ 8 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av mötesordförande (MO)
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av sekreterare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
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 styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Övriga frågor
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 20 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

§ 9 Kallelse

Till ordinarie stämma får kallelse ske tidigast 6 och senast 4 veckor innan stämman. För extra stämma gäller 6 respektive 2 veckor.

Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning alternativt e-post. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Meddelanden till föreningens medlemmar sker genom utdelning alternativt e-post.

§ 10 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans bara en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt stadgarna eller enligt lag.

§ 11 Ombud och biträde

Utöver makar, sambor eller annan medlem kan såväl sammanboende som extern närstående anlitas som ombud eller biträde. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska ha en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 12 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av rösterna. Vid lika röstetal den mening som mötesordföranden biträder. Vid val anses den vald, som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Mötesordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 13 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i punkt 1–2 beträffande annan medlem, om medlemmen ifråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 14 Resultatdisposition/yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen göras med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det över-/underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 15 Valberedning

Vid ordinarie stämma utses valberedning om två personer, varav en sammankallande, för tiden fram till nästa ordinarie stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag på styrelseledamöter och revisorer. Valberedningens förslag ska lämnas till styrelsen i så god tid att förslaget kan bifogas kallelsen till stämman.

§ 16 Stämmans protokoll

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

STYRELSE OCH REVISION

§ 17 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av tre eller fem ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. I en tremannastyrelse ska ledamöterna inte vara från samma hushåll, däremot kan en suppleant vara från samma hushåll som en ledamot. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordföranden väljs av stämman på ett år. I andra hand kan stämman välja en extern ordförande med kunskap i och erfarenhet av bostadsrätter och styrelsearbete.

Minst en ledamot väljs på två år. Till styrelseledamot/suppleant väljs i första hand medlem, maka/make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

§ 18 Konstituering

Styrelsen beslutar inom sig hur styrelsefunktionerna ska fördelas.

§ 19 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras i löpande nummerordning. Protokollen ska justeras av ordföranden och av en av styrelsen utsedd justerare. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 20 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när närvarande antal ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut fordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 21 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman.

§ 22 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

§ 23 Styrelsens åliggande

Styrelsen har ansvaret för det löpande arbetet i föreningen

- Styrelsen ska se till att bokföring och övrig administration sköts och att föreningens kapital förvaltas på ett säkert sätt
- Styrelsen är skyldig att föra lägenhets -och medlemsförteckning
- Styrelsen ska upprätta budget och fastställa årsavgiften för det kommande räkenskapsåret
- Minst en gång om året inspektera/besiktiga föreningens fastighet och i verksamhetsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- Avge årsredovisning innehållande verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning
- Senast 6 veckor före föreningsstämman lämna årsredovisningen till revision
- Senast två veckor före föreningsstämman tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen
- Skriftlig fråga från medlem ska alltid få skriftligt svar av styrelsen.

§ 24 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 25 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari- 31 december.

§ 26 Revisor

Föreningsstämman väljer en revisor och en revisorssuppleant från ordinarie stämma fram till nästa ordinarie stämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och inte heller auktoriserade.

§ 27 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Vid ingrepp i bärande konstruktion, ändring av planlösning/funktion eller ändring av ledningar för vatten, avlopp, värme och ventilation krävs skriftligt godkännande från styrelsen innan ändringen påbörjas.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålles.

Installation av extra värmekälla såsom öppen spis och braskamin tillåts inte på grund av miljöhänsyn samt brandrisk. Dessutom innebär installationen ingrepp i byggnadens konstruktion.

§ 29 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre inklusive all utrustning i gott skick. Förråd, garage, altaner och till lägenheten anslutet skötselområde ska hållas i god ordning.

Marken tillhör föreningen och är inte upplåten med bostadsrätt eller skriftligt nyttjanderättsavtal. Alla medlemmar sköter själva om marken i anslutning till sina bostadsrätter.

FÖRTECKNING ÖVER ANSVARSOMRÅDEN

BYGGDEL	Brf:s ansv.	Medlems ansv.	Anmärkningar
DÖRRAR			
Ytterdörr, förrådsdörr och altandörr			Ägs av Brf och får inte bytas ut av medlem.
Dörrblad, karm och foder		★	Brf ansvarar för utvändig målning av originaldörrar
Låscylinder, låskista, beslag, handtag, gångjärn		★	Medlem får själv byta till valfri låscylinder.
Ringklocka		★	
Tätningsslister		★	
Innerdörrar		★	
Vindslucka inklusive lås med låsöppnare	★		Vinden ingår inte i upplåtelsen och ska inte användas av medlem.
GOLV I LÄGENHET			
Ytbehandling, ytbeläggning, byte		★	Inkl tätskikt i våtrum (fuktisolerande)

BYGGDEL	Brf:s ansv.	Medlems ansv.	Anmärkningar
INNERVÄGGAR I LÄGENHET			
Ytskikt, t ex tapet, målning eller annan ytbeläggning		★	Inkl tätskikt i våtrum (fuktisolerande)
INNERTAK I LÄGENHET			
Ytbeläggning och ytbehandling		★	
FÖNSTER			
Invändig målning av karm, båge		★	
Yttre målning av karm, båge o spröjs	★		Utvändig fönsterspröjs får ej tas bort
Fönsterbågar		★	
Fönsterglas		★	
Beslag, gångjärn och handtag		★	
Fönsterbänk		★	
Persienn och ev uppsatt markis		★	
Tätningsslistor och karmventil		★	
KÖK			
Inredningssnickerier		★	
Diskmaskin med kopplingar		★	
Diskbänk inkl blandare		★	
Kyl- frys-/svalskåp		★	
Spis och ugn		★	
Köksfläkt inkl ventilationsdon		★	
BADRUUM/DUSCHRUUM/TVÄTTUTRYMME			
Inredningssnickerier		★	
Badrumsskåp		★	
Badkar/duschkabin/duschvägg		★	
Tvättställ		★	
WC-stol		★	
Blandare, dusch/slang och vattenlås		★	
Bottenventil och packningar		★	
Ev. installerad handdukstork		★	
Tvättmaskin och torktumlare		★	
Golvbrunn/ sil inkl avloppsrensning		★	
Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt		★	Fuktspärr med protokoll av fackman
VVS			
IVT frånluftsvärmepump	★		Ägs av brf, får ej bytas ut av bostadsrättshavare. Brf står för service och reparation.
Värmepumpens skötsel		★	Enligt IVT's skötselanvisningar för respektive pumpmodell.
Ventilationskanaler	★		Brf ansvarar för rensning av kanalerna och inställning av luftflödet. Inställningen får inte ändras av bostadsrättshavaren.

BYGGDEL	Brf:s ansv.	Medlems ansv.	Anmärkningar
Ventiler till ventilationskanaler		★	Takventil och filter rengörs av medlemmen. Ventilen får inte bytas ut av medlemmen
Avloppsledning	★		Medlem svarar för koppling från diskbänk, tvättställ, badkar och toalettstol
Kranar/blandare, vattenutkastare		★	
Vattenledning inkl avstängningsarmatur		★	
EL			
Ytter- och inomhusbelysning		★	
Brytare, eluttag och fasta armaturer		★	
Stigarledning till säkringsskåp	★		
Utrustning i lägenhet till säkringsskåp/proppskåp		★	
Ledningar för distribution av TV-signal fram till uttag i vardagsrum	★		
Uttag för TV, fast telefoni o bredband	★		
Radiatorer/element	★		Luftning samt ev målning av radiatorerna sköts av medlem
Ev. installerad elektrisk golvvärme		★	
Ev. installerad luft-luftvärmepump		★	
ÖVRIGT			
Lägenhetens trösklar, socklar, foder och lister		★	
Hatthylla		★	
Brandvarnare	★		Medlem ansvarar för batteribyte
Brevlåda		★	
Nummerskylt på husfasad		★	Ska placeras vid entrédörren väl synligt.
Ytterbelysning		★	Ska finnas vid entrédörren
Förråd		★	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak och dörr
Garagens golv, väggar och tak	★		
Garagens ytter- och innerbelysning, rörelsesensor och el till motorvärmare	★		
Garageportar. Ursprunglig konstruktion	★		
Garageportens låscylinder och handtag	★		Om medlem tappar bort nycklar är det medlems ansvar att byta cylinder.
Ev. automatisk garagedörröppnare		★	
Avskiljande plank mellan uteplatser		★	
Till lägenheten anslutet skötselområde		★	Inkl gräsmattor, häckar och övrig plantering
Stenplattor/träggolv vid entrédörr och uteplats		★	
FELANMÄLAN Bostadsrättshavaren är skyldig att själv till föreningens styrelse anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för. Bostadsrättshavare som utan styrelsens godkännande rekvirerar service/reparation av sådan utrustning blir betalningsskyldig.			

§ 30 Altan/terrass och eventuella tillbyggnader

Bostadsrättshavare har skötselansvar för såväl plattor/trall som för staket, häckar och eventuella tillbyggnader. Om det behövs för husets underhåll eller om avledning av dagvatten hindras är medlemmen skyldig att på egen bekostnad demontera anordningen. Inför nybyggnad/förändring av altaner och staket ska skriftlig ansökan med bifogad ritning vara godkänd av styrelsen innan arbetet påbörjas. För altaner gäller max-mått 3,60 meter ut från husfasaden. För insynsskydd gäller max-höjd 1,80 meter. Vid anläggande av altangolv på entrésidan ska luftspalt finnas mellan ändträ och förrådsvägg.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 31 Vanvård – åverkan – missskötsel

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens, altanens eller skötselområdets skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att finns risk för skador på annans egendom har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 32 Brandsäkerhet

Föreningen utrustar varje lägenhet med en fungerande brandvarnare. Bostadsrättshavaren bör förse lägenheten med brandsläckare och brandfilt. Föreningen äger rätt att årligen inspektera brandvarnaren.

§ 33 Exteriöra förändringar och växtlighet

Luft-luftvärmepumpar, markiser och inglasningar får sättas upp endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar.

Parabol/antenn får inte sättas upp.

Träd och buskar får inte planteras så nära huset att växtligheten ligger an mot vägg. Träd och buskar ska ansas till under takhöjd så att grenar och löv/barr inte lägger sig på taket eller i hängränorna, vilka tillsammans med stuprören är föreningens ansvar.

Grussträngen för dränering vid husvägg ska vara orörd. Plantering får inte ske närmare grunden än 60 cm.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTT

§ 34 Användning av bostadsrätt

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

§ 35 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom föreningens område samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Gods som kan misstänkas innehålla ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 36 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövas för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att göra.

Bostadsrättshavare bosatta i gavelradhus ska ge mittenhusen möjlighet till passage på baksidan samt ge mittenhusen vattentillgång från vattenutkastaren på gaveln.

§ 37 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta/hyra ut sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Avgiften till föreningen, som betalas av bostadsrättshavaren, får uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

§ 38 Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller för annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning på grund av

- Dröjsmål med betalning
- Andrahandsuthyrning utan samtycke
- Inneboende som är störande
- Om lägenheten användes för annat ändamål än det avsedda
- Om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter gällande ordningsregler och rättelseanmaning
- Om bostadsrättshavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. Innan föreningen har rätt att säga upp en bostadsrätt ska föreningen, via rekommenderat brev med rättelseanmaning, uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 41 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 42 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43 Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Eventuellt överskott fördelas i förhållande till grundavgift/insats.

§ 44 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande stämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som mötesordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

§ 45 Tolkning

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