

2004-05-12...registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

1

STADGAR

Kain Befund

för Bostadsrättsföreningen Ekorrhäret 1, Lidingö

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekorrhäret 1, Lidingö.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö, Stockholms län.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§3

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§4

Inträde i föreningen kan beviljas person om föreningen upplåter bostadsrätt till sökanden eller om denne förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

[Annan juridisk person än kommun eller landstingkommun som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.]

Styrelsen avgör frågan om att antaga medlem.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 24 - 27 nedan.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens organ

§5

Föreningens organ är;

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer

Räkenskapsår och årsredovisning

§6

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§7

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Kallelse till stämma m m

§8

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§9

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före april månads utgång.

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**



Röstning, ombud och biträde

§ 10

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av ordförandens val av protokollförare.
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av röstlängd.
3. fastställande av dagordningen.
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
5. fråga om föreningsstämman utlysts i behörig ordning.
6. styrelsens årsredovisning.
7. revisorernas berättelse.
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
10. fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. val av revisorer och eventuella suppleanter.
14. val av valberedning.
16. övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Styrelse

§ 12

Styrelsen består av lägst tre och högst sju (7) ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter utses årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Konstituering och firmateckning

§ 13

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Beslutförhet

§ 14

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Underhållsplan

§ 15

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av varje år besiktiga föreningens egendom samt föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avyttring, till- eller ombyggnad

§ 16

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 17

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Avgifter till föreningen

§ 18

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens totalyta kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Fonder

§ 19

inom föreningen skall bildas följande fonder.

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Upplåtelse

§ 20

Bostadsrätt uppläts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Övergång av bostadsrätt

§ 21

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 22

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 4 § är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt samboende närstående personer.

§ 24

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Till det inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

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

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsätgard, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 27

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem som han svarar för.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 28

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

§ 29

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 30

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

§ 31

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast återropa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Upplösning

§ 35

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.