STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MARIEFREDS STRAND 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mariefreds Strand 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare i förekommande fall även upplåta mark som ligger i anslutning till föreningens hus samt i förekommande fall hyra ut parkeringsplatser, båtplatser, lokaler och bostäder. Medlems rätt i föreningen genom sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I tiden innan föreningen upplåtit bostadsrätt har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att verka för att anskaffa hus i syfte att upplåta bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Södermanlands län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§
När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne nyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

3§
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt i föreningen.

4§
I tiden innan föreningen upplåtit bostadsrätt antas som medlem sökande som kan förväntas följa föreningens stadgar och beslut, inbetala årsavgift samt bidra till förverkligande av föreningens ändamål. Ansökan om inträde prövas av styrelsen eller av den styrelsen utser för ändamålet.

INSATS OCH AVGIFTER M M

5§
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på medlemmarna i relation till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen och framgår av innehavda bostadsrätters andelstal i ekonomisk plan. I tiden innan bostadsrätt upplåtits framgår andelstalen av medlemsförteckningen vari dessa noteras.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för den löpande driften av föreningens hus och mark såsom värme, varmvatten, konsumtionsvatten, hushållsel, renhållning, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per bostad.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5%, pantsättningsavgiften till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Upplåts en bostad under en del av ett år får avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas inom överenskommen tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt räntelagen 1975:635.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6§
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid varje tidpunkt beakta gällande Ordningsregler för Lilleby.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för bostadens underhåll omfattar sålunda bland annat;

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; 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;

- till bostaden hörande mark.

Om bostaden är utrustad med uteplats/altan, takterrass eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Medlemmen ansvarar även för underhåll av uteplats/altan på mark i förekommande fall.

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

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i bostadens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldiga att teckna sedvanlig hemförsäkring.

7§
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostaden som medlem svarar för.

8§
Väsentliga förändringar av bostaden kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Med väsentliga förändringar avses t.ex. ingrepp i bärande konstruktion, inredande av vindsutrymme, ändring av vatten-, el- ventilations- eller avloppsledningar, värmesystem, innertak eller vindstak samt sådant som kan innebära påtaglig risk för skada för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller anmälan till bygglovsmyndighet. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att göra sådan anmälan eller att ansöka om bygglov.

Alla yttre tillägg eller förändringar av hus, förråd, uteplats/altan, staket, spaljéer, markiser, jalusier, rabatter och färgsättningar måste godkännas av styrelsen och berörda grannar. I vissa fall även av kommunen. Vidare kräver exempelvis Parabolantenner, utomhusantenner, skyltar, markiser och dylikt särskilt tillstånd av styrelsen.

Förändringar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande och tillämpliga branschregler.

I styrelsens ansvar ingår att tillse att husens särprägel bevaras och att därigenom säkerställa framtida värden.

9§
När bostadsrättsinnehavaren använder bostaden skall denne tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller på annat sätt försämra deras boendemiljö. Detta preciseras ytterligare i bostadsrättsföreningens Trivselregler.

10§
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att beviljas tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Vid tvångsförsäljning eller om bostadsrättshavaren har avsagt sig bostaden, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostaden har föreningen rätt att ansöka om handräckning.

11§
En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin bostad i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras. Samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller på annat sätt.

12§
Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för något annat ändamål än det avsedda.

13§
Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. bostaden utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. bostaden används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättsinnehavaren 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,
6. om bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
7. bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. bostaden helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

14§
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från bostaden.

15§
Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

16§
Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från bostaden till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

17§
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas make eller sambo till bostadsrättsinnehavare eller annan med bostadsrättsinnehavare varaktigt sammanboende person.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

Fram till ett år efter genomförd slutbesiktning av samtliga bostäder, som skall byggas på föreningens fastighet, äger Smallville AB rätt att utse samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter. Förändring av detta stycke i Stadgarna kräver samtycke av Smallville AB fram till ett år efter genomförd slutbesiktning enligt ovan.

18§
Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19§
Styrelsen är beslutför 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 antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20§
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.

21§
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22§
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Det åligger styrelsen att före mars månads utgång, dock senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, till revisorerna avlämna årsredovisningen.

23§
Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

24§
Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

25§
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

26§
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

27§
Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28§
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.

29§
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens 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 revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

30§
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

31§
I tiden efter föreningen upplåtit bostadsrätt har medlem vid föreningsstämma en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

32§
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

33§
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

34§
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35§
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36§
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND

37§
Inom föreningen ska en fond för yttre underhåll bildas.

Styrelsen skall anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen skall årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare skall

styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen gör avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till fonden för yttre underhåll minskas i motsvarande mån.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

38§
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar fördelas efter andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas efter andelstal.

Stadgarna reviderades i samband med bostadsrättsföreningens extrastämma, 2020-02-19