

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Parken

Firma

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Parken.

Säte

2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun.

Ändamål

3 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Inträde i föreningen

4 §

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen hos styrelsen. Ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

5 §

Inträde i föreningen kan beviljas en fysisk person, en kommun eller ett landsting som förvärvat en bostadsrätt i föreningens hus.

6 §

Frågan om inträde i föreningen avgörs av styrelsen.

Avgifter till föreningen

7 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall användas för finansiering av föreningens kostnader och avsättning till fonder. Avgiften skall fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Den del av föreningens kostnader som avser värme och varmvatten skall dock fördelas efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligt efter förbrukning.

8 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna skall vara beräknade så att de täcker föreningens särkostnader för respektive ärende.

9 §

Upplåtelseavgiften och överlåtelseavgiften skall betalas av förvärvaren samt pantsättningsavgiften av pantsättaren.

10 §

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Överlåtelse av bostadsrätt

11 §

En bostadsrättshavare som har överlätit sin bostadsrätt skall snarast skriftligen anmäla överlåtelsen till styrelsen med angivande av överlåtelседag och till vem överlåtelsen skett.

12 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

13 §

Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får denne inte vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

14 §

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i den lägenhet som bostadsrätten avser, har föreningen rätt att vägra förvärvaren inträde i föreningen.

15 §

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om förvärvaren inte beviljas inträde i föreningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

16 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar också för reparation och underhåll av lägenheten, dock inte för underhåll och reparation av stam- och

grenledningar för avlopp inom lägenheten eller de anordningar för lägenhetens förseende med värme, elektricitet, kabel-TV och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dessutom för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

17 §

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat

- egna installationer,
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum samt i andra utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten, om det inte är fråga om grenledningar till avlopp eller stamledningar,
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral,
- golvbrunnar,
- dörrar samt glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster,
- målning av vattenfyllda radiatorer med tillhörande ledningar.

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

18 §

För sådant underhåll och sådan reparation av fastigheten som bostadsrättshavaren inte svarar för svarar föreningen.

19 §

Styrelsen kan i ett enskilt fall besluta att kostnader för reparation av en hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten skall bestridas av föreningen, om skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad.

Styrelsen kan också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

Föreningsstämman kan i samband med en gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren svarar för.

20 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. En väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen och under

förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

21 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de ordningsföreskrifter 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 gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

22 §

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 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.

23 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall hos styrelsen skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

24 §

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

25 §

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

Förverkande av nyttjanderätt

26 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. 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,

6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar,

7. bostadsrättshavaren 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. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

27 §

Bostadsrättslagen (1991:614) 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.

28 §

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

29 §

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

Styrelse och revisorer

30 §

Föreningens styrelse består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år. Om en helt ny styrelse väljs, skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal, närmast högre antal, vara ett år.

31 §

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

32 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

33 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

34 §

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

Beslutförhet

35 §

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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

36 §

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

37 §

Styrelsen skall i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

Räkenskaper och revision

38 §

Revisorerna skall vara två med minst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

39 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före februari månads utgång året efter räkenskapsåret skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

40 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast den 31 mars året efter räkenskapsåret.

41 §

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

42 §

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

Föreningsstämma

43 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång.

44 §

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

45 §

En medlem som önskar att ett visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars året efter räkenskapsåret.

Dagordning

46 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud samt fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning och redogörelse för det gångna verksamhetsåret.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
18. Av medlemmarna anmälda ärenden.
19. Stämmans avslutande.

47 §

På extra föreningsstämma skall utöver ärendena enligt 46 § 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

48 §

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

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman.

49 §

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

Röstning

50 §

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

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

51 §

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Föreningsstämmans beslut

52 §

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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

Valberedning

53 §

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

En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Fonder

54 §

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till fonden för yttre underhåll eller dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation m. m.

55 §

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

Meddelanden till medlemmarna

56 §

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Övrigt

57 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Termer och uttryck som används i dessa stadgar har samma innebörd som i bostadsrättslagen (1991:614).

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämmor den 24 april 2001 och den 25 april 2002.

Bostadsrättsföreningen Parken

.....


.....
