

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Antagna vid föreningsstämma den 18 maj 2021.

Stadgarna skall i förekommande fall läsas tillsammans med bostadsrättslagen (SFS 1991:614). I de delar som inte reglerats i stadgarna gäller vad som anges i nämnda lag.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands-Bro Kommun, Stockholms län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska och juridiska personer som kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökanden av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i § 1.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 jämförd med § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelser gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 6

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

Formkrav vid överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens organisation

§ 9

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelse avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 11

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till stämma

§ 12

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet så som föreningens hemsida, e-post eller genom brev. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än

som föreskrivs i stadgarna, eller föreningsstämma ska behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet så som föreningens hemsida, e-post eller genom brev.

Motionsrätt

§ 13

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

Dagordning

§ 14

På ordinarie stämma ska förekomma,

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant/er
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 15

På 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.

Ombud och biträde

§ 16

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 17

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den valds om har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 18 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 18

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§ 19

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 20

Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas
2. att stämmans beslut ska föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse

§ 21

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Styrelseordförande väljs var 3:e år.

Styrelseledamöter väljs vart 2:a år.

Suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Konstituering

§ 22

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse s.k. vicevärd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen bestämmer.

Beslutförhet

§ 23

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 som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 24

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

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

Revisorer

§ 25

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas av ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast vid den tidpunkt då styrelsen bestämmer om inget annat överenskommit.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Redovisningshandlingar, revisionsberättelsen skall vara tillgängliga medlemmarna senast två veckor innan stämman, på vilken de ska behandlas.

Avgift till föreningen

§ 26

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningen ska av medlemmarna ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten och som motsvarar vad som belöper på respektive lägenhets insats.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (2010:110) socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0 % av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt av som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m.m.

§ 28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och ska årligen budgetera erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 30

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationsskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder skall utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- lägenhetens yttre armaturer
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga.

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.

För frånluftsvärmepump gäller följande undantag från föregående stycke. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla frånluftsvärmepumpen och till denna kopplade anordningar i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av tillhörande tomt, uppfart och carport.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Vad som angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

§ 31

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ovan kräver skriftlig ansökan från bostadsrättshavaren.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Känsligare åtgärder kan emellertid villkoras av att arbetet utförs av behörig hantverkare med erforderliga försäkringar och garantier.

§ 32

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

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

§ 33

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.

§ 34

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka om tillstånd.

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

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns i bostadsrättslagen.

Förverkandeanledningar

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåser med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bl.a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Förhandsavtal

§ 36

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Upplösning av föreningen

§ 37

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Regler tomt & fasad

Bostadsrättshavaren är skyldig att efterleva vad som regleras nedan vad gäller tomt/mark och byggnation av tomt/mark.

- Ingen byggnation utanför föreningens mark är tillåten. Det är Lantmäteriets tomtgräns som gäller.
- Komplementbostadshus eller nedgrävd pool är ej tillåtet att anlägga på föreningens mark.
- Endast staket och häck är tillåtet som avgränsning mot granne/allmänning.
- Dubbla häckar är ej tillåtet.
- Mur ut mot gata är tillåtet.
- Staket/häck/mur skall följa kommunens och boverkets riktlinjer.
- Staket får endast vara vitt, trä-färgat eller ha husets färg enl. färgkod.
- Markis är tillåtet i färgerna vitt, svart, grått eller husets färg.
- All byggnation skall alltid göras på ett sätt som främjar utseende i området.
- All byggnation skall godkännas av styrelsen och ev. berörd granne.
- Stenläggning/asfaltering är tillåtet.
- Bygga ut altan är tillåtet med förutsättning att det inte påverkar granne alternativt har grannens godkännande. Altanbygge skall följa kommunens och boverkets riktlinjer.
- Kräver en byggnation bygglov eller bygganmälan skall denna ordning följas:
 1. Först skriftligt godkännande från berörd granne
 2. Godkännande av styrelse efter skriftlig ansökan
 3. Godkännande av bygglovsavdelningen på kommunen

Ansvar för ändringar och tillbyggnad av mark och fasad regleras i ett Nyttjanderättsavtal.

Övriga tillämpliga regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.