

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Montaget

organisationsnummer 716400-0684

Innehållsförteckning

NAMN, SÄTE och ÄNDAMÅL	2
MEDLEMSKAP och ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	2
ÅRSAVGIFT och ANDRA AVGIFTER	2
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	3
NYTTJANDERÄTTEN	4
STYRELSEN	5
RÄKENSKAPER OCH REVISION.....	6
FÖRENINGSSTÄMMA.....	6
MEDEL TILL UNDERHÅLL	7
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	7
ÖVRIGT	7

NAMN, SÄTE och ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Montaget, som består av 60 radhuslägenheter på fastighet Berga 6:165. Styrelsen har sitt säte i Åkersberga, Österåkers kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP och ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 § När en bostadsrätt överlåtes till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den har antagits till medlem i föreningen. Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap bostadsrättslagen (1991:614).

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia av överlåtelseavtal som ska vara underskriven av köpare och säljare, samt innehålla uppgift om lägenhetsnummer samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

3 § Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

ÅRSAVGIFT och ANDRA AVGIFTER

4 § Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter för hushållsel och vatten.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta, enligt räntelagen, på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Samtliga kostnader i samband med indrivning av årsavgift, avhysning eller liknande som åsamkats föreningen, vidaredebiteras och ersätts till fullo av respektive medlem.

5 § Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet, och en pantsättningsavgift motsvarande högst 1 % av prisbasbelopp.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även mark och garage som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att göra allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Svagströmsanläggningar; i fråga om ledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens huvudsäkringar.
- Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster samt i dörrar; bostadsrättshavaren svara dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar, ytterfönster och garagedörrar.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong, uteplats och den egna ingången.

7 § Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl a förändring som kräver bygglov eller ingrepp av bärande konstruktion och ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

8 § Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom bostadsrättsfastigheten Montaget. Han skall rätta sig efter de **särskilda ordnings- och trivselregler** som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han 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.

9 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Detta ska meddelas i förväg. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan det beslutas om handräckning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen före upplåtelsen ger tillstånd därtill. Ett tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

11 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Bostadsrättshavaren får inte heller utan föreningens tillstånd använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

NYTTJANDERÄTTEN

12 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. bostadsrättshavaren utan tillstånd upplåter lägenheten 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 8 §,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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.

Uppsägning får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

STYRELSEN

13 § Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter med minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom myndig person som är medlem även väljas make/maka eller sambo till medlem.

14 § Styrelsen konstituerar sig själv om inte föreningsstämman beslutar annorlunda.

15 § Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

16 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Före den 15 mars varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som består av förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning. Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avlämnas, besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

17 § För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisorer samt en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

18 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma, och kallelsen ska utfärdas sex till två veckor före stämman.

Kallelsen ska innehålla beslutspunkter samt förslag från såväl styrelse som medlemmar. Motion från medlem ska skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång. Beslut får inte fattas i andra ärenden är de som tagits upp i kallelsen. Kallelse ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

Övriga meddelanden till medlemmarna sker via e-post, papper och/eller hemsidan.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

19 § Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter som ska väljas
15. Val av 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. Stämmans avslutande

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

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall lämna en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten får inte vara äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDEL TILL UNDERHÅLL

20 § Inom föreningen bildas en fond för underhållet av föreningens yttre delar, samt gemensamma områden. Avsättning till fonden planeras i den långsiktiga underhållsplanen och genomförs enligt den årliga budgeten.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

21 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna.

ÖVRIGT

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet bostadsrättslagen (1991:164, 2016:111), lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning och författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor.