

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sky Park Arlandastad

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sky Park Arlandastad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler och mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Sigtuna kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lokalen endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bostadsrätterna får inte användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Som medlem kan endast antas den som gör sannolikt att man i anslutning till förvärvet och därefter kommer använda bostadsrätten för det ändamål som finns uppgivet i upplåtelseavtalet, d v s att utan tidsbegränsning nyttja bostadsrätten för lokaländamål med bedrivande av mervärdesskattepliktig verksamhet.

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

INSATS OCH AVGIFTER, M.M.

§ 4

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslokaler i förhållande till lokalernas andelstal.

Om genom mätning eller på annat vis viss kostnad direkt kan hänföras på viss eller vissa bostadsrätter har styrelsen rätt att fördela sådana kostnader genom särskild debitering.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften på förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader, m.m.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

På årsavgifter och tillägg som föreningen äger ta ut enligt dessa stadgar tillkommer mervärdesskatt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lokalens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lokalen endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten som föreningen försett lokalen med och som tjänar fler än en lokal.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- Egna installationer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens ytersida,
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lokalen,
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme gas, eller och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lokalen och inte tjänar fler än en lokal,
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lokalen med dessa och de inte tjänar fler än en lokal,
- Elledning från lokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar,
- Till lokalen eventuellt hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lokalen hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lokalen som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får företag förändringar i lokalen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av eventuell andrahandshyresgäst, anställd eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inrymts i lokalen eller som där utför arbete för dennes räkning.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lokalen på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lokalen, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lokal i andra hand till andrahandshyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet inleds ansöka om tillstånd hos styrelsen.

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelse förverkas bland annat om

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 3) Lokalen används för annat ändamål än det avsedda,
- 4) Bostadsrättshavaren eller den som lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lokalen, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 6) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8) Lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 9) Lokalen helt eller till väsentlig del används som stadigvarande åretruntbostad eller permanentboendet,
- 10) Lokalen används för icke mervärdesskattepliktig näringsverksamhet.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om 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 lokalen.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Föreningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarat för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

17 §

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

18 §

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.

19 §

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.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsrättsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin lokal.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till utgången av nästa föreningsstämma.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

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

25 §

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

26 §

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

27 §

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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning om behov härför föreligger
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende
19. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

30 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företaga en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än medlem får vara biträde.

32 §

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 bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

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

34 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, M.M.

37 §

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.