

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bokskogen

Antagna 2013-12-12

2014011306681

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bokskogen.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Ekerö kommun, Stockholms län.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 4

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om vederbörande har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 5

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten samt sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande gäller för juridisk person om denna har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Insatser och avgifter, m.m.

§ 6

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, skall erläggas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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 från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m..

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 7

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten samt ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt, samt innerdörrar
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar inklusive rengöring av fläktmotor; eldstäder med tillhörande rökångar
- målning samt underhåll av ytterdörrs karm samt inner- och yttersida av ytterdörrar. Motsvarande gäller för altan- och balkongdörrar
- till ytterdörrar hörande handtag, låsanordningar, tätningslister, beslag och i förekommande fall fönster
- glas och bågar i fönster, innersidor av fönsterkarmar, samt till fönster hörande handtag,

Usp

- låsanordningar, tätningsslistor och beslag
- till lägenheten hörande mark, samt tillbyggnader på denna
- uteplatser, terrasser, altaner, balkongtak m.m. som bostadsrättshavare låtit uppföra
- brandvarnare

Ingår i upplåtelsen förråd har bostadsrättshavaren samma underhålls- samt reparationsansvar för detta utrymme som för lägenheten. Den yttre förrådsdörren, inklusive karm, handtag och låsanordning, är emellertid föreningens ansvar.

Elinstallationer för fasadbelysning, i förråd, och utvändiga eluttag på vissa fasader får inte ändras utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas.

Bostadsrättshavaren ansvarar ej för målning av ytersidorna av fönster eller fönsterkarmar.

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

Parabolantenn eller annan utrustning får ej fästas på föreningens fasader, tak, balkonger eller annan yttre del av byggnader som föreningen ansvarar för, utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten, och i/på till lägenheten hörande förråd, garageplats och mark, som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar och regler som föreningen meddelar rörande skötsel, reparationer och underhåll som enligt denna paragraf är bostadsrättshavares ansvar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar och regler som föreningen meddelar rörande skötsel och användning av garageplats och till garageplats hörande eluttag.

I de fall skador uppkommer, avsiktligt eller genom slarv eller oaktsamhet, kan bostadsrättshavaren bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen för de kostnader dessa skador medför.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

§ 8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring anses bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov, likaså ingrepp i bärande konstruktion och ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten.

Det är den enskilde bostadsrättshavarens ansvar att erhålla erforderliga myndighetstillstånd såsom

Handwritten signature/initials.

bygglov.

Om byte av ytterdörr eller altan- eller balkongdörr kommer medföra att utseendet förändras får detta inte utföras utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas. Fönster får inte installeras i ytterdörr utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas.

§ 9

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 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 den som hör till 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 misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 10

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. När 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.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.

§ 11

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall, på det sätt styrelsen bestämmer, ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Tillstånd till uthyrning i andra hand beviljas av styrelsen om högst ett år i taget. Bostadsrättshavaren ansvarar för att ett skriftligt kontrakt för uthyrningen upprättas, för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.

Vid andrahandsuthyrning är bostadsrättshavaren alltså ansvarig för att avgiften till föreningen betalas, samt för att den som hyr i andra hand håller sig till föreningens ordningsregler.

§ 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 årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke från styrelsen upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för andra 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,

CH

- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler 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 av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till en inte oväsentlig 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 betalning.

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

§ 14

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

§ 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas om inte styrelse och bostadsrättshavare kommer överens om annat.

Styrelsen

§ 16

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. 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.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Förenings firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

§ 17

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

§ 18

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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 väsentliga förändringar eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om byte av bank.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande ta upp nya lån; dock får styrelsen placera om befintliga lån.

§ 20

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

§ 21

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

§ 22

Revisorer skall till antalet vara minst en och högst två, samt högst en suppleant. Revisorer och eventuell revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 23

Revisor skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

§ 24

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisor gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 25

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast före april månads utgång, eller vid den tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 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 en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

4. godkännande av röstlängden
5. val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuell revisorssuppleant
13. val av valberedning
14. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
15. avslutande
16. genomgång av styrelsens fastställda budget

§ 29

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

§ 30

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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 31

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 tal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

§ 32

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

Meddelande till medlemmarna

§ 33

Meddelanden delges genom anslag i förenings fastighet, genom utdelning eller genom föreningens hemsida på internet.



Underhållsplan och reservering av medel

§ 34

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt regelbundet besiktiga föreningens egendom.

§ 35

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske minst i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 34. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet kan avsättas till dispositionsfonden enligt styrelsens beslut.

§ 36

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt § 35, balanseras i ny räkning.

Upplösning, likvidation, m.m.

§ 37

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits på ordinarie föreningsstämma 2013-05-16 samt på extra föreningsstämma 2013-12-12.


Maud Holmgren, ordförande


Tomas Halvarsson, sekreterare

