



Stadgar

Bostadsrättsföreningen Fågelbro 5

i Värmdö kommun

Fastställda av ordinarie årsstämma 2018-06-10
och extra föreningsstämma 2018-08-11

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Fågelbro 5.

På föreningens fastighet finns ett antal hus, nedan kallade lägenheter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt på föreningens fastighet.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen

§ 3 Antagande av medlem

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av Bostadsrättslagen.

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

§ 4 Insatser och avgifter mm

Årsavgift fastställs av styrelsen. Insats fastställs av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

Upplåtelse- och pantregistreringsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för

påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 5 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Kopia av överlåtelseavtalet skall också inlämnas till styrelsen.

§ 6 Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

§ 7 Inträde i föreningen

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt gäller samma regler.

§ 8 Tidsfrist vid vägrat medlemskap

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för innehavarens räkning.

§ 9 Ogiltig överlåtelse

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 10 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

§ 11 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även altaner, förråd, parkering och andra gemensamhetsutrymmen som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- ytterdörr och till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler och accessluckor till ventilationskanaler och fläktar
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver även för bland annat:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymmen svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Inom bostadsfastigheten har dock bostadsrättshavaren ansvar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenhet är utrustad med tillbyggda altaner eller terrasser svarar bostadsrättshavaren för underhåll, reparationer och målning. Bostadsrättshavaren skall även tillse att avrinning för dagvatten inte hindras när lägenhet är utrustade med takterrass.

Huvudkranar för vatten etc. som ligger utanför fastigheterna och som blivit överbyggda med terrassgolv eller bod måste kunna nås via accessluckor installerade av bostadsrättshavaren.

Sotning arrangeras genom föreningens försorg och meddelas till medlemmarna i god tid. Det är bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa sotarens tillgång till fastigheten. I de fall sotaren inte får tillgång till den enskilda bostadsfastigheten är det bostadsrättshavaren skyldighet att arrangera sotning och betala de extrakostnader som uppkommer.

Det åligger föreningen att teckna fullvärdesförsäkring för föreningens fasta egendom.

Bostadsrättsinnehavaren skall teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

§ 12 Försummat ansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på Bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 13 Ansvar för tidigare åtgärder

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 14 Beslut o underhållsåtgärder

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

§ 15 Föreningens tillträde till lägenheten

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan rätten förordna om handräckning.

§ 16 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, tex ändring i bärande konstruktion, insättning av fönster, ändring av befintliga ledningar för bl. a. avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 17 Regler för användning

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra gemensamma delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

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.

§ 18 Avvikelse i användningen

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

§ 19 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsinnehavaren får ej utan styrelsen samtycke i andra hand upplåta sin lägenhet till annan. Samtycke skall lämnas om godtagbara skäl för upplåtelse föreligger, och upplåtelsen inte medför men för föreningen eller annan medlem (7kap. §10 Bostadsrättslagen. Som andrahandsuthyrning räknas såväl bostadsrättsinnehavarens uthyrning som om denne låter någon bo där kostnadsfritt.

Styrelsen tillåter endast uthyrning från 1 september till 31 maj då sommaruthyrning medför men för föreningen och dess medlemmar.

Om bostadsrättsinnehavaren bryter mot denna paragraf kan styrelsen utfärda en rättelseanmaning. Om denna rättelseanmaning inte följs kan innehavaren uteslutas från föreningen.

§ 20 Nyttjanderättens förverkande

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

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

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21 Anmodan till rättelse

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.

§ 22 Tvångsförsäljning

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

§ 23 Styrelse och revisorer

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

§ 24 Styrelsen

Styrelsen har sitt säte i Värmdö.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, två i förening, att teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 25 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

§ 26 Räkenskapsår

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkningsamt balansräkning.

§ 27 Föreningens beslutanderätt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 28 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 29 Revisorer

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30 Handlingar till föreningsstämman

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 31 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast mars månad och senast före juni månads utgång.

§ 32 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 33 Ärendeanmälan

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 34 Ordinarie föreningsstämma

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.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelse och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Ärenden enligt § 32.
17. Övriga ärenden.
18. 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.

§ 35 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämman och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post/e-post senast tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden än kallelse till föreningsstämma skall delges medlemmarna genom anslag i posthuset eller genom utdelning eller via e-post.

§ 36 Röstberättigad

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

§ 37 Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall stämman årligen bestämma avsättningens storlek, vilket bör motsvara ca 0,75 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

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

§ 38 Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 39 Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid

Ordinarie föreningsstämma den 1/6 2003

Extra föreningsstämma den 29/8 2003

Patent- och Registreringsverket den 12/11 2003

Ordinarie föreningsstämma den 15 Juni 2014

Extra föreningsstämma den 22 Juli 2014

Bolagsverket den 15 oktober 2014

Ordinarie föreningsstämma den 10 Juni 2018

Extra föreningsstämma den 11 augusti 2018

Bolagsverket 13 september 2018