

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse av bostad kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har rätt att hyra ut bostäder till föreningens anställda.

Föreningen har rätt att hyra ut lokaler, garage mm till i första hand medlemmar och i andra hand utomstående. Lokaler avsedda för näringsverksamhet uthyres på sätt som styrelsen beslutar.

Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medlemskap.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare har utträtt ur föreningen.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som övertagit en bostadsrätt 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.

Om bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, arv eller testamente till make, sambo, hemmavarande barn eller adoptivbarn får medlemskap ej vägras.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas 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 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 från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten 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, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om 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 lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

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.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten 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 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 misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får, under begränsad tid, upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

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

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 årsavgiften,
2. lägenheten utan samtycke upplåts 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 vårdlöshet 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,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som 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 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 tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att 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 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. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Kompletteringsval kan ske på extra stämma. Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

17 §

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, enligt styrelsens beslut av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen utsedd person.

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

18 §

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande. För giltigheten av fattade beslut erfordras att antalet ledamöter som biträder beslutet är fler än hälften av antalet valda ledamöter.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare äger att själv eller genom ombud handla på föreningens vägnar samt inför domstol och andra myndigheter föra föreningens talan. Styrelsen kan förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd person, vilken själv inte behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen skall minst en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva, belåna (inteckna) eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

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

22 §

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst- och utgiftsbudget skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 april och senast 30 juni.

26 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast 1 mars.

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 skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande och sekreterare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fastställande av resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden
13. Fastställande av inkomst- och utgiftsbudget
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen för densamma.

29 §

Kallelse till föreningsstämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter senast två veckor före stämman. Medlem som ej bor i föreningens fastighet skall kallas per post senast två veckor före stämman.

Till stämma har styrelsen rätt att kalla icke medlem som då har yttranderätt men ej rösträtt.

30 §

Vid föreningsstämma 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 och enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller en annan medlem får vara biträde.

32 §

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om ej närvarande röstberättigade påkallar sluten röstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som föreningens ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

För vissa beslut - bland annat beslut om stadgeändring - erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning, bestående av tre medlemmar, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

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

MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastigheter eller genom utdelning.

FONDER OCH ÖVERSKOTT

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Föreningens reparationsfond
- Dispositionsfond

Till föreningens reparationsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall normalt avsättas till dispositionsfonden. På förslag av styrelsen kan föreningsstämman besluta att en del av föregående års överskott skall delas ut. Därvid skall utdelningen fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för samma år.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

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



Ovanstående stadgar har i första läsningen antagits på föreningsstämman den 25 januari 1999 och i den andra läsningen på den ordinarie föreningsstämman den 21 april 1999 enhälligt antagits. Patent- och registreringsverket har registrerat stadgarna den 24 augusti 1999 och de är därmed gällande.

Styrelsen