

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge

Org.nr 769621-4068

Antagna 2018-06-05

Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge.

§ 1. Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2. Föreningens säte

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

§ 3. Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som förutsättning att beviljas medlemskap i föreningen avseende fysisk person är att denne vid förvärvet av bostadsrätten fyllt 55 år eller är make, maka/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4.1 Medlemsförteckning

Det skall enligt bostadsrättslagen upprättas en medlemsförteckning där föreningen är personuppgiftsansvarig. Ändamålet med förteckningen är att föreningen, medlemmar och andra ska kunna få ett underlag för att bedöma medlemsförhållanden. Förteckningen skall bland annat innehålla uppgifter om tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen. Den som önskar har rätt att begära utskrift av den aktuella förteckningen. Förteckningen skall bevaras så länge föreningen består och 7 år därefter. Även borttagna uppgifter skall bevaras i 7 år.

§ 4.2 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§4.3 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) 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 och sökt medlemskap.

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

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 (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 4.4 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 4.5 Våra parkeringsplatser

Dispositionsrätt och ansvar regleras enligt det upplåtelseavtal som tecknas på alla parkeringsplatser.

Önskar man byta parkeringsplats anmäler man sig till kölistan som förvaltas av styrelsen.

Upplåtelseavtalet är knutet till lägenhetens upplåtelseavtal. Vid ägarbyte har nya lägenhetsinnehavaren rätt till en parkeringsplats.

Styrelsen skall jobba för ett lämpligt utnyttjande av våra parkeringsplatser.

Styrelsen skall, när ledig plats uppstår, med hänsyn taget till behov, besluta om tilldelning av parkeringsplatsen.

§ 5. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före årsstämman ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen och revisionsrapporten skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan stämman.

§ 6. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen till årsstämma ska ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma skall ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till såväl årsstämma som extrastämma får utfärdas senare, dock senast två veckor före stämman.

Vid förslag till stadgeändring skall det fullständiga förslaget (de fullständiga stadgarna) hållas tillgängliga för medlemmarna redan från tidpunkten för kallelsen.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§7 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på årsstämman, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 8. Ärenden på årsstämman

Årsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen



10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 9. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

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, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10. Valberedning

Vid årsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas på föreningsstämma.

§ 11. Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på årsstämman. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften av ledamöterna, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 12. Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av årsstämman för tiden fram till slutet av årsstämma.



Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till årsstämman.

§13. Konstituering och firmateckning

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till årsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 14. Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§15. Avyttring, till- eller ombyggnad mm

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 16. Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.



§ 17. Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den nye bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut i styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§18. Underhåll

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. Styrelsen ska tillse att föreningens egendom varje år besiktas.

§19. Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 20. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 21. Husdjur

Husdjur får ej vistas i vinterträdgården vid annat tillfälle än direkt passage till och från lägenheten.

§ 22. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 23. Upplösning av föreningen

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

§ 24. Stadgeändring

Föreningens stadgar kan förändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva majoritetskrav.

