



Brf Skogvaktaren

Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren

Hejderidareslingan 47

443 50 LERUM

Organisationsnummer 716447-8401

Registrerades av Bolagsverket
2019-01-22 13:51
R525221/18

2019011500806

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren

Firma, Ändamål och Säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren.

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 sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lerum.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtits 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 ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysiskt person som överta bostadsrätt i föreningens hus. 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 efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledningen av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tiden som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Insats och Avgifter, M.M.

4 §

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

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp eller andelsmässigt för den del av året lägenheten upplåts i andra hand.

För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar som hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme eller dyl. bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt statslåneräntan plus 8 % 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. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås utöver grundlåset, inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Lister, foder och stuckatur
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar

- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder och tillhörande rökgångar
- Ventiler till ventilationskanaler och ventilationsdon
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fast armaturer samt jack till kommunikation
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmatur
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk eller vattenburen handukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk- tvättmaskin samt torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer på ledningar för värma, avlopp, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Föreningen äger värmepannorna i samtliga lägenheter och ansvarar för service och underhåll medan bostadsrättshavaren ansvarar för skötseln.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt tillsynen för att även avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i frågan om sådant utrymme.

6 §

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.

7 §

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

8 §

Föreningsstämman 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.

9 §

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

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentliga förändringar.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av byggnadsåtgärd på husens utsida utan styrelsens skriftlig medgivande.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls samt uppfyller desamma. Bostadsrättshavaren svarar även för att allt i bostadsrätten utfört arbete sker på ett fackmannamässigt sätt.

För den händelse att bostadsrättshavaren önskar installera utrustning med gasol drift skall bostadsrättshavaren söka skriftligt medgivande från föreningens styrelse samt själv ansvarar för nödvändiga tillstånd, all utrustning samt installation och underhåll.

Vid tillbyggnation av boyta skall separat upplåtelseavtal tecknas för den tillbyggda ytan. För den tillbyggda ytan utgår en årsavgift samt insats per tillkommande kvm motsvarande respektive lägenhets årsavgift per kvm.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra 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 i överensstämmelse med orten sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas 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.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad.

14 §

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, insats, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening 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 skäligt 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 han 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 hel 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelser innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Styrelsen**18 §**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

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

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisor.

20 §

Styrelsen är beslutsför när antalet 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

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.

22 §

Styrelsen åligger bland annat:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Räkenskaper och Revision

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisionssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och inte heller auktoriserade eller godkända revisorer.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29 §

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 av stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragande av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 §

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

Kallelse till extra stämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller även vid ändring av stadgar, likvidation och fusion.

32 §

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

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknat fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående, god man eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlem enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Blank röst är inte en avgiven röst. 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. En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågor som rör vederbörande själv.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlems samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

36 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess näste ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess näste ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

37 §

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

Meddelande till Medlemmarna

38 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens informationsskåp, epost eller utdelning.

Fonder

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Utdelning, Upplösning och Likvidation

40 §

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

Om föreningen upplöses eller likvideras skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgeändring

41 §

Föreningens stadgar kan ändras 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 har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Övrigt

42 §

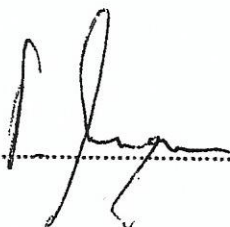
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie/extra föreningsstämma den 26/4 resp 18/9 2018

Tomas Volander Christina Elsson

Tomas Volander Christina Elsson

2019011500820

 _____ PETER KENSEN _____