



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Alfågeln

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Alfågeln.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåteisen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte Vaxholms kommun.

Inträde i föreningen och medlemskap

§ 4

Fråga om anta medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelser i 2 kap bostadsrättslagen.

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

§ 5

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex 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 för den juridiska personens räkning.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren, får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Avgifter

§ 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadens andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investering som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

§ 9

Upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgifter kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 10

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

För det fall styrelsen underlåter att upprätthålla underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Styrelse och revisor

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, väljs av förening på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Omval kan ske.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsfär när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhälligt för giltigt beslut.

§ 13

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av två av styrelsens därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§ 15

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse.

§ 16

En revisor och vid behov en suppleant för denna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§ 17

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 september- 31 augusti.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före februari månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelse till stämman

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollförare.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant för denne
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast punkterna a – f samt de ärenden, för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 21

Protokoll för föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsatt därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultat skall anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

§ 22

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

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda sexton medlemmar i bostadsrättsföreningen.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar
- rökgångar till kakelugnar
- reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning
- brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 25

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han svarar för enligt 23§ andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 26

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavare medges, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättshavarens lägenhet om så behövs för arbete eller tillsyn.

§ 27

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

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av juridisk person som hade panträtt i bostaden och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillträde att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodag anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att årsavgift utöver tre veckor efter förfallodag,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 28 eller 29§§,
4. om 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 huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 31

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 18 § 2:a st.

§ 32

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavare efter lägenheternas insatser.

§ 33

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614). Andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 3/2 2004 och delvis reviderats efter beslut på extra föreningsstämmor 10/12 samt 19/11 2008.