

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKBOJEN

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Klockbojen.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Lidingö kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Styrelsen har rätt som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften som betalas av säljaren, uppgår till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Föreningen har därutöver, efter beslut av styrelsen, rätt att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare avseende nödvändiga åtgärder, t.ex. reparation av gemensamhetsutrymmen och kostnad för omhändertagande och bortforsling av grovavfall, som förorsakats av en bostadsrättshavare vid avflyttning. Avgiften skall motsvara bostadsrättsföreningens självkostnad.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Registrerades av Bolagsverket 2011-10-26

Avsättningar och användning av årsvinst**9 §**

Styrelsen äger fatta beslut om avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer**10 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt lägst noll och högst tre suppleanter. Ordinarie ledamöter väljs på två år. Första gången paragrafen tillämpas väljs halva antalet ordinarie ledamöter på endast ett år, därefter gäller varje år valet halva antalet ordinarie ledamöter.

Styrelsesuppleanterna väljs för en period av ett år. Ordföranden utses av styrelsen. Ledamot och suppleant kan väljas om.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen eller en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller en av styrelsen utsedd fristående förvaltningsorganisation, får förvalta föreningens egendom

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

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, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda lakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar.

16 §

En auktoriserad revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

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

Föreningsstämma**17 §**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom antingen anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter och genom att anslås på föreningens hemsida. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelsorna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- (a) Upprättande av förteckningen över närvarande medlemmar.
- (b) Val av ordförande vid stämman.
- (c) Val av justeringsmän.
- (d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- (e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- (f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- (g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- (h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- (i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- (j) Beslut om arvoden.
- (k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- (l) Val av revisor och suppleant.
- (m) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/motion.

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

20 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19, 23 – 24 §§ samt 10 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

23 §

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. Sedan tre år förflutit 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 ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen

skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåes av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som köpet avser samt om ett pris.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen,

eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick och sköta det löpande inre underhållet.

Till lägenhetens inre räknas:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt
- ytskikt på väggar, golv och tak i separat lägenhetsförråd
- ytter- och innerdörrar samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, mm samt ytbehandling
- vid byte av entrédörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas. Lås och nycklar måste flyttas över till den nya dörren då de ingår i föreningens låssystem
- inredning och utrustning så som köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt
- säkringsskåp i lägenheten och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande

avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon

- rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- målning av radiatorer och värmeledningar
- elektrisk golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
- ventilationskanaler, filter till ventilationsdon och ventilationsdon inom lägenheten och inom separat lägenhetsförråd
- balkonginglasning där sådan finns.
- luftningsnippel på varmvattensradiatorer är tilldragen och inte läcker.
- brand- och fuktvarnare

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för skötsel, reparation och underhåll av ventilationskanaler och ledningar för elektricitet, vatten och avlopp som föreningen försett lägenheten med och som tjänar flera än en lägenhet (stamledningar). Bostadsrättshavaren svarar inte heller för rensning av imkanal eller för skötsel, reparation och underhåll av:

- yttersida entrédörr till lägenheten
- yttersida dörr till och nätväggar i separat lägenhetsförråd
- utsida karm och bågar i fönster och fönsterdörrar
- ventilationskanaler i vertikala schakt mellan bjälklag eller ingjutna i byggnadens bjälklag
- ledningar för avlopp ingjutna i bjälklag

- elektriska ledningar fram till säkrings-skåp i lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans egen vårdslöshet eller försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att regelbundet kontrollera att inget vattenläckage föreligger i eller intill anslutning till diskmaskin / tvättmaskin, samt tappställen i bostadsrätten. Det föreligger också skyldighet att utan dröjsmål meddela vattenskada eller misstanke som sådan till styrelsen.

Är lägenheten försedd med balkong eller terrass åligger det på bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavare är skyldig att inom en månad efter tillträde teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt anmäla inflyttning till föreningens elnätleverantör.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten,

4. installera motordriven köks- och badrumsfläktar.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Allt ändringsarbete i lägenheten skall anmälas till bostadsrättsföreningen innan arbetet påbörjas, vare sig arbetena är tillståndspliktiga eller inte. Skriftlig ansökan/anmälan på särskild blankett som finns att tillgå bl. a via föreningens hemsida www.klockbojen.se, ställs till styrelsen med redovisning av tänkta åtgärder. I vissa fall krävs att bostadsrättsinnehavaren gör bygganmälan till byggnadsnämnden senast tre veckor innan arbetena påbörjas.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på fackmannamässigt sätt. Våtrumsarbeten ska ske genom våtrumsbehörig fackman och en kopia av s.k. våtrumscertifikat ska överlämnas till föreningen senast i anslutning till när arbetena är avslutade.

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svara enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

Hör till lägenheten förråd, garage eller extra hyrt förråd skall bostadsrättshavaren iakttaga sundhet, ordning och skick i fråga om dessa utrymmen.

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 kap 12 a § bostadsrättslagen (1991:614).

32 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan än medlem för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke utom i fall som avses i andra stycket.

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

33 §

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

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad

att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter 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 helt 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 – 8 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser


36 §

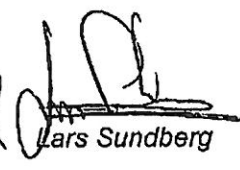
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen (1991:614).

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:


Christl Johnsrud


Lars Sundberg