allabrf.se

20140530034300

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lansen
Org.nr. 719500-0125

2014

Registrerades av Bolagsverket 2014-06-13

allabrf.se

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lansen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 3 bostadshus inom kvarteret Lansen 1, i Strängnäs upplåta bostäder och lokaler 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 Strängnäs.

20140530003431

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen ställs till styrelsen, som är skyldig att senast inom tre veckor pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsharvare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i 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.
Medlemskap far inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt har överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.
Dödsbo efter avliden medlem får behålla bostadsrätten under en viss tid, trots att dödsboet inte är medlem. Efter 3 år från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom 6 månader från anmaningen visa att bostadsrätten övergått till en ny ägare genom bodelning, arvskifte eller att någon annan som får bli medlem har förvärvat bostadsrätten. Om detta inte skett inom 6 månader efter anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal vad avser kallhyra och på bostadsyta vad avser uppvärmning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på anfordran av styrelsen. 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 mm.

Därutöver får hyreskostnader för garage-, parkeringsplatser, lokaler som ej ingår i bostadsrätten, frysplatser samt tvättstugsavgifter uttagas enligt styrelsens bestämmande.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

20140530034320

5§

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner samt svara för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda:

- 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 inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- 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 och fogar.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- El-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning. elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren eller föreningen försett lägenheten med.
- Ventiler till ventilationskanaler.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror, sanitetsporslin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Elektrisk handdukstork.

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

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

allabrf.se

Detta innefattar sådana åtgärder i lägenheten som tidigare innehavare av lägenheten utfört. Däri ingår inte reparationer av ledningar för avlopp, värme , elektricitet, vatten och ventilationskanaler.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla nämnda fel och brister.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

2014053003433

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan omfattning 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.

För reparationer p.g.a brand och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren i enlighet med bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla nämnda fel och brister.

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 men inte utan skriftlig anmälan till styrelsen. Styrelsen tillstånd behövs dock inte för en i lagen angiven åtgärd.

Bostadsrättshavaren får inte utan föreningens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme elller vatten.
- andra väsentliga förändring av lägenheten.

Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannanmässigt sätt.

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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Husdjur såsom hundar, katter, akvariefiskar och undulater i bur är tillåtna, men får inte förorena eller störa grannar. Övriga husdjur är endast tillåtna efter styrelsens godkännande.

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 föreningen har rätt att få komma in i lägenheten, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för samt vid avhjälpande av brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Bostadsrättshavaren måste därvid i förväg informeras om besöket. Vid tvångsförsäljning är bostadsrättsinnehavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid. Likaså har bostadsrättsföreningen rätt att komma in i lägenheten för visning i samband med en avsägelse.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning via Kronofogdemyndigheten.

10§

En bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i andra hand till någon utomstående bara efter tillåtelse från styrelsen (total sublokation).
Uthyrning av en del av lägenheten (partiell sublokation) faller under bestämmelserna om inneboende och kräver inget tillstånd av styrelsen. Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

11§

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat än avsett ändamål.

allabrf.se

2014053003434

12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl.a. om:

- Bostadsrättshavaren utan orsak dröjer med att betala årsavgift mer än 5 bankdagar.
- Vid upprepade betalningsförseningar kan bostadsrättshavaren förlora sin rätt till återvinning.
- Lägenhet utan styrelsens samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 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 utan att visa giltig ursäkt för detta.
- Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten används helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för 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 föreningen 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 blir åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Hälften av ledamöterna väljs för en tid av ett år och hälften två år i taget. Suppleanterna utses för en tid av ett år i taget, räknat från ordinarie föreningsstämma.
Styrelseledamöterna och suppleanter kan omväljas.

Valberedningen, bestående av tre medlemmar varav en är sammankallande, förbereder personvalen inför föreningsstämman.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

allabrf.se

Valbar är endast den som är mantalsskriven i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

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

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter var för sig.

2014053003435

17§

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

18§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna fastigheten.

20§

Styrelsen skall i enlighet ned bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (PuL).
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse samt resultaträkning för förra räkenskapsåret och balansräkning vid räkenskapsårets utgång.

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 iakttagelser 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 samt förslag till budget för nästkommande verksamhetsår.

22§

En revisor och en suppleant till denne utses av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma.

23§

Revisorn skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

allabrf.se

20140530003436

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

25§

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång.

26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 3 veckor före stämman till styrelsen. Ärenden som tas upp vid stämman anslås i trapphusens anslagstavlor senast tio dagar före stämman.

27§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl eller när minst en tiondel av de 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 dagordning
3. Val av protokollförande
4. Val av stämmoordförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor från styrelsen samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

29§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de trots det tillsammans en röst. Rösträtt har endast den som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen enligt dessa stadgar eller 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.

allabrf.se

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

32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. 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.

20140530034437

33§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34§

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran.

FONDER

36§

Inom föreningen skall det finnas följande fond:

- Dispositionsfond för avsättning av balanserade och redovisade vinstmedel. Medel i dispositionsfonden skall användas till reparation och underhåll av fastigheten där föreningen har ansvaret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

37§

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

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

ÖVRIGT

38§

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

39§

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 13 april 2014,

samt vid extra föreningsstämma den 8 maj 2014 med.

Strängnäs 2014-05-09

Albert Andersson

Mikael Boström Johannesson