Registrerades av Bolagsverket
2019-04-16 10:57
R178695/19

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Fresta Park
Org.nr 769636-2537 **antagna den 2019-03-29**

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fresta Park.

2 §
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

3 §
Styrelsen ska ha sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i 24§ angivna avsättningarna.

Årsavgifterna består av två delar, dels en grundavgift som är 2 900 kronor per lägenhet och år samt en rörlig del som kan variera. Den rörliga delen av årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgiften erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Andelstalen är fördelade efter lägenheternas bostadsyta. I tiden innan bostadsrätt upplåtits framgår andelstalen av medlemsförteckningen vari dessa noteras.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per bostadslägenhet.

5 §
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får maximalt uppgå till 10% årligen av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsen och betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 m m.

STYRELSEN

6 §
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelse under projekttiden
Intill ordinarie föreningsstämma som infaller ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter har BoTotal Invest Sverige AB/559051-6182/ rätt att utse alla styrelseledamöter utom två som väljs på föreningsstämman. Om styrelsen består av mindre än fem ledamöter har BoTotal Invest Sverige AB istället rätt att utse alla styrelseledamöter utom en som väljs på föreningsstämman. BoTotal Invest Sverige AB har under samma tid rätt att i förekommande fall utse suppleant eller suppleanter.

Styrelse efter projekttiden
I de fall BoTotal Invest Sverige AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter enligt ovan, eller när ett år förflutit efter godkänd besiktning av samtliga lägenheter, väljs styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Ledamöter och suppleanter behöver inte vara medlem i föreningen.
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

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

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

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

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

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som ayses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen ayseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

7 §
För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

8 §
Föreningens räkenskapsår är 1 juli - 30 juni.

9 §
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

10 §
Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 31 juli eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

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 på stämman

11 §
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter, brev med posten eller via e-post. Medlem som inte bor inom fastigheten kan kallas via brev eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

12 §
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

13 §
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. Bostadsrättshavaren 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
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- golvbrunnar
- egna installationer

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 ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan, takterrassen eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och eller efter uppmaning avhjälper brister i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren ska teckna sedvanlig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

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.

14 §
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Alla förändringar i lägenheten skall utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande och tillämpliga branschregler.

15 §
När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 boendemiljö 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 gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar, Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete I lägenheten.

16 §
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få 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 säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har avsagt sig lägenheten, 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.

17 §
För det fall bostadsrättshavaren är en fysisk person ger härmed Föreningen sitt tillstånd till, och godkänner, att bostadsrättshavaren ayseende sin bostadsrättslägenhet äger rått att upplåta lägenheten I andra hand till annan fysisk person för självständigt brukande, förutsatt att andrahandsupplåtelsen sker till viss bestämd person under minst 3 månader eller längre samt att lägenheten alltjämt utgör en privatbostad enlighet med inkomstskattelagen. Tillståndet gäller utan begränsning till tiden och utan begränsning till viss hyresgäst. Rättigheten att upplåta lägenheten till annan enligt ovan tillkommer den/de som vid varje tillfälle är bostadsrättshavare avseende bostadsrätten dock endast under förutsättning att bostadsrättshavaren/arna endast innehar en bostadsrätt i Föreningens fastighet. Tillstånd till andrahandsupplåtelse gäller endast förutsatt att bostadsrättshavaren anmäler förekommande andrahandsuthyrning/andrahandshyresgäst med namn och kontaktuppgifter till Föreningen genom meddelande till vilket även kopia av undertecknat hyresavtal bilägges, Vid innehav av fler än en bostadsrätt i Föreningens fastighet krävs för upplåtelse i andra hand styrelsens godkännande vid varje tillfälle.

För det fall bostadsrättshavaren är en juridisk person ger härmed Föreningen sitt tillstånd till, och godkänner, att bostadsrättshavaren ayseende sin bostadsrättslägenhet äger rätt att upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, förutsatt att andrahandsupplåtelsen sker till viss bestämd person under minst 3 månader eller längre. Tillståndet gäller utan begränsning till tiden och utan begränsning till viss hyresgäst. Tillstånd till andrahandsupplåtelse gäller endast förutsatt att bostadsrättshavaren anmäler förekommande andrahandsuthyrning/andrahandshyresgäst med namn och kontaktuppgifter till Föreningen genom meddelande till vilket även kopia av undertecknat hyresavtal bilägges.

Med rätt till andrahandsupplåtelse till viss bestämd person för självständigt brukande enligt närmast två föregående stycken ayses att boenden med inslag av vård, frivilliga eller tvångsmässiga omhändertag-anden och/eller service eller tillsyn av myndigheter eller motsvarande är exkluderade. Således får bl.a. inte förekomma boende enligt LVU, LVM, prov- och träningsboende eller andra former av stödboende. Inte heller är andrahandsupplåtelse tillåten till sådan person som har som

verksamhet att bl. a. erbjuda boende av nämnd karaktär, Bostadsrättshavaren är ansvarig för att andrahandshyresgäst inte vidareuthyr lägenhet till ovan nämnd icke tillåten verksamhet,

I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras för andrahandsupplåtelse. Samtycke och därmed tillstånd till andrahandsuthyrning ges i form av innehåll 1 upplåtelseavtal eller på annat sätt. Styrelsen skall vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningens skattemässiga natur som privatbostadsföretag/s k äkta bostadsföretag inte äventyras.

Vad som ovan stadgas I denna paragraf är för föreningen av synnerlig vikt att det efterlevs.

18 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

19 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, eller årsavgift,

2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,

3) bostadsrättshavaren Inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,

4) lägenheten används för annat ändamål än det aysedda,

5) 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,

6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,

7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, 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.

20 §
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

21 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

22 §
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND

23 §
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 samt varje år besiktiga
föreningens egendom.

24 §
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen skall anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen skall årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare skall styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättning enligt ekonomisk plan.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

25 §
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningen vad som stadgas bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.