

# STADGAR

## Bostadsrättsföreningen

### Frösjöhusen

---

#### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Frösjöhusen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark i anslutning till lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även innefatta upplåtelse av lokaler i föreningens hus med hyresrätt.

Styrelsen har sitt säte i Trosa kommun. *600 100 2 000 000*

#### MEDLEMSKAP

##### 2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

##### 3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

#### INSATS OCH AVGIFTER M M

##### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

**7 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

**RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT****8 §**

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.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat 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.

**9 §**

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

**11 §**

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, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

**12 §**

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 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 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 han eller hon svarar för d v s någon som tillhör hushållet, gäster, annan som inryms i lägenheten, eller som utför arbete i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

**13 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 10 §. När bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

## FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

### 19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. I kapitel 7 Bostadsrättslagen (1991:614) framgår när förverkande kan komma ifråga och vilka begränsningar som gäller.

I huvudsakligen gäller att följande situationer kan leda till uppsägning

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller avgift.
- om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- om utomstående personer inryms i lägenheten och detta kan medföra men för föreningen eller medlem i föreningen eller att lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- om ohyra uppkommer i lägenheten på grund av vårdslöshet eller förekomst av ohyra i lägenheten inte meddelas styrelsen och detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- om lägenheten vanvårdas eller störningar förekommer.
- om tillträde ej lämnas till lägenheten.
- om lägenheten används för brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver vad han skall uppfylla enligt bostadsrättslagen och detta är av synnerlig vikt för föreningen.

Uppräkningsen i denna paragraf avser ej att inskränka eller utvidga regleringen i Bostadsrättslagen utan skall endast ses som information om när uppsägning kan komma i fråga.

## STYRELSEN

### 20 §

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

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman. Två styrelseledamöter skall dock alltid utses av Nokon Bostad AB, org nr 559039-2840, till dess att samtliga byggnadsetapper enligt föreningens ekonomiska plan är slutbesiktigade och slutfakturerade och om bolaget innehar bostadsrätter i föreningen. Mandattiden är högst två år. Ledamot kan omväljas

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelseledamot utsedd av Nokon Bostad AB behöver inte vara medlem i föreningen. Den som är styrelseledamot i juridisk person som är medlem eller legal ställföreträdare för sådan person får vara styrelseledamot i föreningen utan att vara medlem. Valbar är endast myndig person. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

## PROTOKOLL

### 21 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

## 29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

## MOTIONSRÄTT

## 30 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

## 31 §

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.

## DAGORDNING

## 32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 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 revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleant
- 16) Val av revisor
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 30 §
- 19) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**VID STÄMMA****37 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Beslut om ändring av stadgarna erfordrar samtycke av Nokon Bostad AB, org nr 559039-2840, till dess att byggnationen av föreningens hus enligt föreningens ekonomiska plan är slutbesiktigad med godkänd slutbesiktning och slutfakturerad samt föreningens långfristiga skuldsättning är slutligt placerad. Samtycke av Nokon Bostad AB erfordras också om bolaget innehar bostadsrätter i föreningen.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten erfordrar minst två tredjedelar av rösterna.

**VALBEREDNING****38 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

**PROTOKOLL****39 §**

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA****40 §**

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.