

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SKAGERSHUSET

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skagershuset.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler samt att genom dotteraktiebolag uthyra garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningen eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. 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 inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten förvärvats av makar eller sambor för vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem tillämpas.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ska ersättning för värme, varmvatten, hushållsel, TV, bredband och/eller telefoni erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per bostadslägenhet.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande den vid tillfället gällande avgiften för dessa uppgifter hos föreningens ekonomiska förvaltning.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift motsvarande den vid tillfället gällande avgiften för dessa uppgifter hos föreningens ekonomiska förvaltning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 6 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635). Dröjsmålsräntan beräknas för den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning skett inklusive påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar:

- Egna installationer;
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledningar från lägenhetens elcentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive elcentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- Till lägenheten hörande mark.

Vid vattenlednings- eller brandskada ansvarar bostadsrättshavaren för reparationer enligt 12 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614).

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan, takterrass eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren ska även se till att vattenavrinning inte hindras.

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 får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad, om inte bostadsrättshavaren efter uppmaning avhjälpt bristen i lägenheten så snart som möjligt.

Bostadsrättshavaren ska teckna sedvanlig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

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. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan.

8 §

Bostadsrättshavaren ska, med undantag för störningar som skäligen bör tålas, se till att han eller hon använder lägenheten på så sätt att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar av sådan grad att de kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra boendemiljön. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymmts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

9 §

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 ska säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt 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.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. I 7 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) anges de situationer när det inte behövs samtycke. Ett samtycke kan ges i upplåtelseavtalet eller annat avtal.

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas 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 föreningen eller medlem.
- 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska 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 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 blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelsen väljs för högst två år av föreningen vid föreningsstämma. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Undantag från första stycket gäller under tid framtill ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts och att entreprenad godkänts vid slutbesiktning. Det antal styrelseledamöter som motsvarar hälften av totala antalet styrelseledamöter med tillägg för ytterligare en ledamot, därefter avrundat till heltal, utses av Fastighets AB Nerö org nu. 556841-5490. Resterande styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

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

18 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Styrelsens beslut fattas genom att den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. När styrelsen fattar beslut med minsta antalet ledamöter för beslutsförhet krävs ett enhälligt beslut.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med 9 kap. 8, 9, 9 a, 9 b, och 10 §§ bostadsrättslagen (1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har enligt 9 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska 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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) 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 stadseenlig 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) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning, e-post eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

30 §

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

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter att slutfinansieringen av huset genomförts samt att entreprenad godkänts vid slutbesiktning har medlemmen Fastighets AB Nerö, org nr. 556841-5490, med undantag av vad som framgår av stycket närmast ovan, det antal röster som, avrundat till närmast högre heltal, motsvarande 80 % av den totala summan företrädade röster – inklusive medlems röster – på aktuell föreningsstämma.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot förening enligt dessa stadgar eller lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlems, 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. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt vid stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

32 §

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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förättas.

För att ett beslut om ändring av §§ 16, 30 och 32 i dessa stadgar ska vara giltigt, krävs att stadgeändringsförslaget, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där föreningens samtliga röstberättigade enat sig om beslutet, biträds av röster motsvarande minst 2/3 av det avgivna antalet röster på två på varandra följande stämmor.

I övrigt gäller vad som anges i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen (1991:614) för ändring av stadgar.

33 §

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

34 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER, UNDERHÅLL M.M

36 §

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besiktiga föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska 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 ske årligen från 2013 då föreningen grundades. Avsättningen ska beräknas till 25 kr/kvm år 2013. Avsättningen ska därefter vara 25 kr/kvm plus årlig uppräknings i enlighet med oktober månads konsumentprisindex med 1980 som basår.

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M. M

37 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.