Registrerades av Bolagsverket
2020-07-06 13:10
R332927/20

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Walloxen Knivsta

Antagna 2020-06-15

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Walloxen Knivsta** med org.nr **769638-8441** (”**Föreningen**”).

Föreningen skall förvärva fastigheten Knivsta Särsta 38:4 (”**Fastigheten**”). Enligt gällande detaljplan är Fastigheten planlagd för bostäder lokaler och vård

Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsndamål åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt, i förekommande fall, uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i Föreningen enligt sådan upplåtelse kallas ”**Bostadsrätt**” och medlem som innehar Bostadsrätt kallas ”**Bostadsrättshavare**”.

Styrelsen har sitt säte i Knivsta kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en Bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva Bostadsrätten endast om han har antagits till medlem i Föreningen. Förvärvare av Bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i Föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i Föreningen kan beviljas person som övertar Bostadsrätt i Föreningens hus 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. Föreningen får vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren inte kommer att uppfylla sina skyldigheter enligt 11 §.

4 §

Föreningens medlemmar utgörs av:

(i) fysisk eller juridisk person som innehar Bostadsrätt i Föreningen till följd av

upplåtelse från Föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar Bostadsrätt i Föreningens hus.

SÄRSKILDA VILLKOR

5 §

Den som överlåter en Bostadsrätt ska, genom särskilt villkor i överlåtelseavtalet, säkerställa att förvärvaren biträder dels samtliga villkor i upplåtelseavtalet och dels samtliga villkor i de avtal som det hänvisas till i 11 § (i) och (iii).

6 §

En överlåtelse av Bostadsrätt är ogiltig om den som en Bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i Föreningen. Styrelsen har rätt att utesluta medlem som inte förvärvar Bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER MM

7 §

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

Föreningen finansieras genom att Bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen och, i förekommande fall, genom uthyrning av gemensamma utrymmen till tredje man. Årsavgifterna fördelas mellan Bostadsrätterna i förhållande till deras respektive andelstal. Vid fastställande av årsavgift ska styrelsen utgå ifrån att varje Bostadsrätt ska ha en årsavgift som motsvarar vad Bostadsrätten genererat i kostnader för Föreningen.

För alla Bostadsrätter kan, efter beslut av styrelsen, fastställas andelstal för drift- och underhållskostnader som avser gemensamma drift- och underhållskostnader.

8 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut av Föreningen 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 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 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 §

Föreningen ska hålla Bostadsrättenslägenheten i gott skick och svara för Bostadsrättenslägenhetens samtliga funktioner. Föreningen svarar således för det löpande och periodiska underhållet och omfattar sålunda bland annat:

(i) rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;

(ii) inredning och fast utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande Bostadsrättenslägenheten;

(iii) ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation;

(iv) golvbrunnar;

(v) svagströmsanläggningar;

(vi) målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar;

(vii) elledningar från Bostadsrättslägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;

(viii) ventilationsanordningar i eldstäder med tillhörande rökgångar;

(ix) dörrar, glas och bågar i fönster; samt

(x) i förekommande fall, fristående förråd som hör till Bostadsrättslägenheten. Om Bostadsrättslägenheten är utrustad med altan, takterrass eller balkong svarar Föreningen för renhållning och snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrätthavaren ska dock på egen bekostnad ansvara och underhålla eventuellt eget lösöre och annan utrustning som denne tillfört Bostadsrättslägenheten.

10 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av Bostadsrättslägenheten som Bostadsrättshavaren svarar för.

11 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i Bostadsrättslägenheten, om dessa inte är väsentliga enligt nedan. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger Bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

12 §

När Bostadsrättshavaren använder Bostadsrättslägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som Föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av personer som hör till hushållet eller besöker honom eller henne liksom personer som inryms i lägenheten eller utför arbete i lägenheten för Bostadsrättshavarens räkning.

13 §

Företrädare för Föreningen har rätt att få komma in i Bostadsrättslägenheten 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 avsagt sig lägenheten, är Bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om Bostadsrättshavaren inte lämnar Föreningen tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning.

14 §

En Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand med tillstånd från styrelsen.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte använda Bostadsrättslägenheten för annat ändamål än vad som beskrivs och är avsett i dessa stadgar.

16 §

Bostadsrätt kan i enlighet med dessa stadgar och Bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

(i) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller

årsavgift;

(ii) Bostadsrättslägenheten utan samtycke upplåts i andra hand;

(iii) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för Föreningen eller medlem;

(iv) Bostadsrättslägenheten används för annat ändamål än det avsedda eller i strid med Bostadsrättshavarens skyldigheter enligt 10 § ovan;

(v) Bostadsrättshavaren, eller, den som Bostadsrättslägenheten 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;

(vi) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om Bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 10 § 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;

(vii) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till Bostadsrättslägenheten utan att kunna visa giltig ursäkt för detta;

(viii) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet enligt lag eller avtal och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs; samt

(ix) Bostadsrättslägenheten 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.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger Bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att Föreningen i vissa fall ska anmoda Bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan Föreningen har rätt att säga upp Bostadsrätten. Sker rättelse kan Bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrättslägenheten.

17 §

Om Föreningen säger upp Bostadsrättshavaren för avflyttning har Föreningen rätt till ersättning för skada.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter som utses på ordinarie eller extra årsstämma

t.

Valbara till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är dels medlem i Föreningen och dels personer som utsetts av styrelsen med särskild kompetens i Föreningens verksamhet. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en tid om högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

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

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutför 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. När antalet närvarande styrelseledamöter är det lägsta antal vid vilket styrelsen kan vara beslutsför, krävs enhällighet för giltigt beslut.

21 §

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

22 §

Styrelsen ska i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin Bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

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

24 §

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.

25 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring till revisorernas eventuella anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång årligen och förläggas någon gång mellan 1 mars och 30 juni.

28 §

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

29 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade enligt 34 § skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det ärende eller de ärenden som önskas bli behandlat på den extra stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1) Öppnande

2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens 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) 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

31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per andel. Om flera medlemmar innehar Bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera andelar har de också motsvarande antal röster. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot Föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem får vara ombud. Ombud får företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

34 §

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 är den som har fått flest röster vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För att ett beslut om ändring av 4 §, 14§, 32 § och denna 34 § i dessa stadgar ska vara giltigt, krävs att den föreslagna ändringen av stadgarna, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där Föreningens samtliga röstberättigade enat sig om beslutet, även biträds av röster motsvarande minst två tredjedelar av det angivna antalet röster på två på varandra följande stämmor.

35 §

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

36 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom Email.

UNDERHÅLL

38 §

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av Föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen låta 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. Föreningen ska hålla lägenheterna, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 9 § vilar på Bostadsrättshavarna. Det noteras att Föreningen ska tillhandahålla möbler vid upplåtelsetillfället och därefter löpande svara för möblernas utbyte som en följd av ålder och normal förslitning. Frågor om utbyte av möbler administreras av styrelsen och utbyte bekostas av Föreningen.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

39 §

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.

FÖRENINGENS ÖVERSKOTT

40 §

Det överskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning alternativt, efter förslag från Föreningens styrelse och beslut av föreningsstämman, delas ut till Bostadsrättshavarna efter respektive Bostadsrätthavares insats för Bostadsrätterna.
