

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STÅTHÅLLAREN

Beslutade vid extra föreningsstämma 24 februari 2016 samt ordinarie
föreningsstämma 19 april 2016

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅTHÅLLAREN

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅTHÅLLAREN.

§ 2

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

§ 5

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 kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl bestäms särskilda avgifter av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan. Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid överlåtelse av bostadsrätt genom byte och gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

Har en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får dock föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den som en bostadsrätt 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 bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som 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

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får föreningen anmoda innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§ 11**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda förlägenhetens

- . väggar, golv och tak samt, i skäligen omfattning underliggande fuktisolerande skikt.
- . inredning och utrustning såsom gruppcentral (proppskåp), handfat, badkar, blandare, wc-stol, eldstad samt ledningar el, vatten, avlopp, värme och ventilation dock inte stamledningar, i fråga om vattenradiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- . snickerier, inner- och ytterdörrar inkl glas; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- . är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.
- . bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller

gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg omsorg och tillsyn som han bort iakta.
. om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand- och vattenledningskada.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig ändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En ändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Installations-, underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig räknas bl a alltid ändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, el eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att behövliga myndighetstillstånd erhålles. Medlem, hyresgäst eller boende äger ej rätt att förändra byggnadens exteriör vare sig till utseende eller tekniskt utförande utan styrelsens skriftliga medgivande.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt som åligger honom också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

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. 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 kronofogden meddela prisbasbelopp, handräckning.

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vid upplåtelse i andra hand äger föreningen rätt att ta ut avgift av bostadsrättshavaren enligt gällande lag, det vill säga för närvarande 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenhet som innehas av kommun eller landstingskommun upplåtes för självständigt boende skall styrelsen genast underrättas.
Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet har föreningen rätt till skadestånd.

§ 19

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det föreningen efter förfalldagen anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning årsavgift mer än en vecka från förfalldagen;
2. bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. lägenheten används i strid med § 16 eller 17; nom förekomst av
4. bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller det till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
8. lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader i vad avser § 19 första stycket 8 eller inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avser § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen därför sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter sju ton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 22

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig avflytta genast om inte annat följer av § 21. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 19 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt att ålägga honom att flytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten försäljas på offentlig auktion så snart ske kan om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de borgenärer, vilkas rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse**§ 24**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 25

Make och närstående, som varaktigt sammanbor med medlem, kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot även om han inte är medlem.

§ 26

Styrelsen har sitt säte i Stocksund, Danderyds kommun, Stockholms län. Föreningens, tillika styrelsens ordförande, utses av ordinarie föreningsstämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. 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 ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när det för beslutet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 27

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande byggnadsåtgärder för sådan egendom.

Redovisning och revision**§ 28**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång, dock minst en månad före ordinarie föreningsstämma, skall styrelsen till en ordinarie revisor och suppleant avlämna årsredovisning.

§ 29

Revisorn och revisorssuppleanten väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid av ett år.

§ 30

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad minst två veckor före ordinarie årsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över anmärkningar gjorda av revisorn. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst en vecka före den föreningsstämma, vid vilken de skall förekomma till behandling.

§ 31

Valberedningen ansvarar för att upprätta förslag för de val som skall förekomma vid föreningsstämman, men kan också lämna förslag i samband med andra frågor på stämman. Valberedningen består av tre ledamöter varav en är sammankallande. Valberedningen väljs på ordinarie stämma för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 32

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas av föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 33

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10-del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen och därvid angett det ärende som önskas behandlat.

§ 34

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 15 mars.

§ 35

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- a) Stämmans öppnande
- b) Godkännande av dagordning
- c) Val av ordförande för stämman
- d) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- e) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- f) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
- g) Fastställande av röstlängd
- h) Styrelsens årsredovisning
- i) Revisionsberättelse
- j) Fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Arvoden till styrelsen och revisorn
- n) Val av föreningens, tillika styrelsens ordförande
- o) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- p) Val av revisor och revisorssuppleant
- q) Val av valberedning
- r) Medlemsmotioner
- s) Av styrelsen hänfödda frågor till stämman

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt a) - g) ovan förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlöst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrättsgemensamt, har de dock bara en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt inte äldre än ett år. Endast en annan medlem, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Är medlemmen juridisk person, får denne dock företrädas av ombud, som inte är medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Fond**§ 38**

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll. Denna fond skall användas för reparationer och underhåll av byggnaderna, då åtgärden enligt § 11 inte ankommer på bostadsrätthavaren och inte lämpligen bör hänföras till löpande utgifter. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till fonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Stämman kan uppdra åt styrelsen att under visst räkenskapsår förfoga över fonden.

Upplösning och likvidation**§39**

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

Övrigt

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

Stocksund den 19 april 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅTHÅLLAREN