

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FASANEN NR 9

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den

§ 1 Namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fasanen nr. 9 Sigtuna reg.nr. 716420-1985

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Sigtuna kommun, Stockholms län.

§ 4 Insats och årsavgift

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen för varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. och 7 § § socialförsäkringsbalken (2010 : 110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010 : 110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader bostadsrätten är uthyrd.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 7 Revisorer

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 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Detta skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas senast före juni månads utgång.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen dock senast två veckor före stämman.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättiga.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. val av ordföranden vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens 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 dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka/make, registrerad partner eller sambo till medlem som är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen även av två styrelsemedlemmar i föreningen. Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och en annan medlem som styrelsen utser. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga medlemmar.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma.

Styrelsens åliggande är bland annat :

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna
- årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig
- föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

9. frågan om arvoden till styrelseledamöter 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

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar.

§ 12 Medlems röst

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 ett biträde på föreningsstämman. En medlem har rätt att anlita valfritt ombud och biträde till föreningsstämman.

§ 13 Överlåtelse av bostadsrätt och medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i bostadsrätten endast om hon/han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandlingen som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt pris. Detta gäller även vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. 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 bodelningen eller att arvsskifte med anledning av bostadsrättshavaren död eller 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 på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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. Medlemskap får inte vägras på grund av hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 14 Bostadsrättshavarens rättigheter, skyldigheter och förändringsrättigheter

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat :

väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt, innerdörrar, lister och foder
ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar
som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, i fråga om stamledningar för el
svarar bostadsrättshavaren endast lägenhetens proppskåp, i fråga om vattenfyllda radiatorer
och stamledningar svarar lägenhetsinnehavaren dock endast för målning

elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med

elektriska brytare, eluttag och fasta armaturer

ventiler till ventilationskanaler

fönster – och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all

målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller balkong och altandörr

I badrum, duschrum och annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver

bland annat för :

till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

inredning, belysningsarmatur

vitvaror, sanitetsporlin

rensning av golvbrunn

tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

ventilationsfläkt

elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och urustning

Såsom bland annat :

vitvaror

köksfläkt, ventilationsdon

disk- tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar

kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll och reparationer av golvbrunnar eller av inner-ytterbågar i fönster, balkong- eller altandörrar .

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheter endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren

brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren är skyldig till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick av bostadsrätten, i fråga om sådant utrymme.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som utförts.

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

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Före beslut tar styrelsen kontakt med byggnadskunnig som bedömer arbetenas omfattning, lämplighet och kontrollerar att behöriga entreprenörer anlitas. Förändringarna skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren står alltid för alla förändringskostnader i lägenheten.

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantennor, etc. får sättas upp efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Behövs det för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter anmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hon/han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som föreskrivs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttas av den som hör till hennes/hans hushåll eller gäster till dem eller av någon annan som lägenhetshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för deras räkning. Föremål som enligt vad lägenhetshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrätten skall tvångsförsälgas är lägenhetshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

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

§ 15 Nyttjanderätten

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- lägenheten inrymmer utomstående personer till men för föreningen
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- lägenhetshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om lägenhetshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten

- lägenhetshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- lägenhetshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig skäl för detta
- lägenhetshavaren inte fullgör annan skyldighet, där det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger lägenhetshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda lägenhetshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan lägenhetshavaren inte skiljas från lägenheten.

Om föreningen säger upp lägenhetshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Har lägenhetshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall lägenheten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som lägenhetshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet (skall revideras årligen) av föreningens hus och mark och även årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och mark.

§ 17 Fonder

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16 eller med minimum 0.4 % av fastighetens taxeringsvärde om underhållsplanen ger ett lägre belopp. Det överskott eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ 19 Tolkning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som sägs i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.