

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERMANLAND NR 37

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Södermanland nr 37".

§2

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

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Lidingö.

Medlemskap

§4

Ansökan om medlemskap i föreningen inges skriftligen till och prövas av styrelsen.

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen. Föreningen bestämmer fritt om medlemskap och kan säga nej till juridisk person utan närmare motivering. Styrelsens beslut kan inte överklagas.

Till medlem får ej godkännas någon, som kan antas komma att bedriva verksamhet i föreningens hus, vilken kommer att skada föreningens eller medlemmarnas gemensamma intressen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Inte heller får den antas som är försatt i konkurs eller kan antas vara på obestånd.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

§5

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. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut 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.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall 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 full betalning sker och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Om fonder och användning av årsvinst

§ 6

Inom föreningen skall bildas en fond för föreningens reparationer. Fonden bildas genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna med minst 0,3 procent av fastighetens taxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till 5 procent av samma värde. Nedgår fonden under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsätta tills fonden igen uppgår till nämnda procent av fastighetens taxerade byggnadsvärde.

Styrelse och revisorer

§ 7

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtliga väljas på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Styrelsen skall inom sig utse ordförande och sekreterare.

Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot skall vara medlem i föreningen. Dock får även den vara styrelseledamot, som enligt lag är ställföreträdare för medlem och, där juridisk person är medlem, den som är ledamot av styrelsen för den juridiska personen eller delägare i densamma. Vidare får även bostadsrättshavares make och den som förvaltar föreningens fastighet vara styrelseledamot även om han inte är medlem i föreningen.

Styrelsen är beslutförför då mer än halva antalet styrelseledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utser.

§ 8

Styrelsen och firmatecknare får att själva eller genom ombud i förhållande till tredje man handla på föreningens vägnar samt företräda föreningen inför domstolar och andra myndigheter.

Styrelsen får inteckna föreningens fasta egendom.

Styrelsen får teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen får också ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån.

Styrelsen får förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken inte själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen får besluta om användning av medel, som avsatts till reparationsfond enligt § 6.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja, riva eller i väsentliga delar ombygga föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller inte utöver två år.

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 9

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två på ordinarie föreningsstämma valda revisorer utsedda för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

På samma sätt och för samma tid kan utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper och senast tre veckor före sådan stämma till styrelsen överlämna revisionsberättelse.

Föreningsstämmor

§ 10

Ordinarie stämma skall hållas en gång om året tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång. Extra stämma skall hållas på begäran av styrelsen, revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran skall innehålla uppgift om det ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till stämma sker genom anslag som skall uppsättas i föreningens hus, genom utdelning i brevlådan eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall behandlas på stämman och uppsättas eller avlämnas till medlem tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämman och extra stämma.

Föreningsstämma skall hållas i Lidingö.

§ 11

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta, vilket i så fall skall vara i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 12

På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmordförandens val av protokollförare
- 3) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av röstlängd
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Styrelsens årsredovisning
- 8) Revisoremas berättelse
- 9) Fastställande av resultat- och balansräkningen samt beslut om resultatdisposition
- 10) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- 12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13) Val av revisorer och revisorsuppleant
- 14) Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 15) Avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Intill dess ordföranden blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller av annan inom styrelsen som styrelsen därtill utser.

§ 13

Medlems rösträtt får utövas genom laglig ställföreträdare eller ombud, som har att lämna dagtecknad skriftlig fullmakt utfärdad inom sex månader före stämman. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än tre medlemmar.

Bostadsrättshavare har en röst för varje av honom innehavd bostadsrätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning men gäller i andra frågor den mening, som biträds av ordföranden.

Om bostadsrätt

§ 14

Bostadsrätt uppläts skriftligen enligt bostadsrättslagen och endast åt medlem i föreningen.

§ 15

Bostadsrätt överläts skriftligen enligt bostadsrättslagen med förbehåll att förvärvaren antas till medlem i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne inte utöva bostadsrätten, med mindre denne är eller kan antas till medlem i föreningen. Utan hinder av det föregående får dödsbo efter bostadsrättshavare utöva bostadsrätten i enlighet bestämmelserna i kap 6 § 1 a bostadsrättslagen.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde som medlem under förutsättning att hinder inte föreligger enligt § 4 tredje stycket. Samma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med denne.

Har bostadsrätt överlåtits till någon, som inte är medlem och som inte heller enligt föregående stycke är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen inte vägras denne, såvida föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare och hinder inte möter på grund av § 4.

Om bostadsrättshavares skyldigheter m m

§ 16

Bostadsrättshavare får inte utan skriftligt tillstånd av styrelsen i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

Vid förändringar av kök, badrum och toaletter, som föreningen skall lämna tillstånd till enligt första stycket, har föreningen rätt att byta befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, om detta kan ske utan påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren skall omedelbart anmäla till styrelsen när sådana av styrelsen godkända förändringar skall startas och när de är färgiställda. Styrelsen har rätt att på föreningens bekostnad kontrollera utförandet såväl under arbetets gång som efter färdiställandet utan att detta innebär att bostadsrättsföreningen övertagit något ansvar för utförandet.

§ 17

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom själv även uppfylls av dem, som hör till hans hushåll, gäster eller annan som befinner sig i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättshavare får inte vägra föreningen tillträde till lägenhet, när sådant behövs för nödvändig tillsyn eller för utförande av erforderliga arbeten.

Bostadsrättshavare är skyldig att utan ersättning tåla de intrång som erfordras för föreningens framdragande, bibehållande och underhåll av ledningar för elström, gas, vatten, avlopp, ventilation, tele, TV, internet eller andra arbeten i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Föreningen skall iaktta att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

§ 18

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

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

§ 19

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick samt utföra reparation och underhåll av lägenhetens inre.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, el-, värme-, gas-, vatten-, och avloppsledningar samt ventilation till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, sanitetsutrustning, glas, bågar och karmar i lägenhetens fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för reparation och underhåll av alla terrasser, dock inte mellanväggar, blomlådor och ytbeläggningar såsom plattor, och av stamledningar för el, värme, vatten och avlopp. Till stamledningssystemet räknas även konvektorer och termostater. Föreningen svarar vidare för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada under förutsättning att skadan ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller av någon för vilken bostadsrättshavaren svarar enligt 17 § första stycket.

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla hem- och bostadsrättsförsäkring. Om skada uppstår som är täckt av försäkring, så är bostadsrättshavaren skyldig att utnyttja försäkringen oavsett om vad som anges i stadgarna om föreningens ansvar. Föreningen skall dock betala självrisken, om föreningen annars skulle vara ansvarig för skadan.

§ 20

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla el-, vatten-, och avloppsledningar samt övriga utrustningar i lägenheten i god standard så att skada inte förorsakas på annan lägenhet eller på fastigheten på grund av brister i utrustningen eller så att försäkringsgivare kan vägra att ersätta skador på försäkrad egendom.

Underlåter bostadsrättshavare vad som åligger honom enligt §§ 19 och 20 får föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad vidta åtgärder för bristens eller skadans avhjälpande.

§ 21

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller liknande.

§ 22

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen görs hos styrelsen.

Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten skall betalas av föreningen om inte skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller vållande av någon för vilken han svarar enligt 17 § första stycket.

§ 23

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av insats eller avgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, får styrelsen, där inte rättelse sker inom en månad efter anmaning, och inte heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning skall ske skriftligt genom brev till medlemmens till föreningen senast uppgivna adress eller för styrelsen känd adress, såvida inte skriftligt erkännande om mottagandet lämnats.

Då avtal sålunda hävts får föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 24

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen genom brev som lagts i lägenhetens brevlåda anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 18 andra och tredje stycket,
- 4) om 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 fastigheten,

- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 17 första stycket skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 6) om i fall, där bostadsrättshavaren enligt § 17, andra stycket, i dessa stadgar är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Härmed avses bl a att bostadsrättshavaren inte fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare ang lån, för vilken föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom.
- 8) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses ovan under 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Uppsägning skall skriftligt genom brev eller e-post till medlemmens till föreningen senast uppgivna adress eller för styrelsen känd adress, såvida inte skriftligt erkännande om mottagandet lämnats.

§ 25

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 24, 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 uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 24, 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i § 24 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 26

Är nyttjanderätten enligt § 24, 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av insats eller avgift och har föreningen med anledning därav uppsagt 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 sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän sjutton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 27

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 24, 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 26. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 24 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövat skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 28

Vid föreningens upplösning skall de behållna tillgångarna fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

§ 29

Bostadsrättshavare, som upptagit lån med föreningens borgen och/eller pantbrev i föreningens egendom som säkerhet, är, när föreningen så begär, skyldig att låta föreningen eller annan som föreningen utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till bostadsrättshavarens långgivare och att betala till föreningen eller den, som föreningen utser efter anfordran och vid den tidpunkt som föreningen bestämmer, för betalningsuppdraget erforderliga belopp.

§ 30

Andra meddelanden än de som särskilt regleras i dessa stadgar delges genom anslag i föreningens fastighet, genom e-post eller genom utdelning.

§ 31

I övrigt gäller bostadsrättslagen (1991:614).

Dessa stadgar har blivit antagna på ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018 och ersätter i sin helhet tidigare stadgar.