

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen The Garden Danderyd

## 1 Firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen The Garden Danderyd.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra garageplatser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## 2 Säte

### 2 §

Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun.

## 3 Räkenskapsår

### 3 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

## 4 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

### 4 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka skriftligen om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit styrelsen tillhanda, avgöra frågan om medlemskap.

### 5 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas enskild 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (BRL) kap 8 för dödsboets räkning.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvat bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska därmed anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får kvarstå som medlem.

## **5 Insats och avgifter med mera**

### **6 §**

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

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift samt genom hyresintäkter från gemensamhetsutrymmen såsom relaxutrymme, matstudio, gästlägenhet, vinkällare, extra förråd, garageplatser och genom eventuella övriga intäkter till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, vatten, elektrisk ström, renhållning, sophämtning, TV, bredband, telefoni, fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift skall beräknas efter andelstal, area, utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan också besluta att ersättningar för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stora belopp för alla bostadsrättshavare oavsett insats eller andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om styrelsen inte beslutar annat.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 2 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10% det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen. Om en lägenhet upplåtes i andra hand under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgift för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

## 6 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 7 §

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

### 8 §

Bostadsrättshavaren skall 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, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer,
- lägenhetens 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, golvvärmsystem, el, TV/tele/data, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet,
- golvbrunnar,
- svagströmsanläggningar,
- målning av ledningar,
- elledningar från lägenhetens el-central och till elsystemet hörande utrustning inklusive el-central,
- ventilationsanordningar samt
- dörrar samt glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll, eller

- b. som besöker honom eller henne som gäst,
- c. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- d. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit på grund av vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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 och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadshavaren ska teckna hemförsäkring. Hemförsäkringen ska kompletteras med bostadstillägg i det fall styrelsen meddelar detta.

#### 9 §

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

#### 10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov som exempelvis inglasning av balkong. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och ansöka om bygglov samt att säkerställa att arbeten utförs fackmannamässigt.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller medlem i föreningen.

#### 11 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsetts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren

skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

#### 12 §

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 skall 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.

#### 13 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras. Samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller annat avtal.

#### 14 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om 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 BRL 7 kap vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt BRL 7 kap 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om 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. *Lag (2014:319).*

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

#### 15 §

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

#### 16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### 17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## 7 Styrelsen

#### 18 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och kan omväljas.

Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

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

#### 19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Dessa skall justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

#### 20 §

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. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Vid lika röstetal och om samtliga ledamöter inte är närvarande bordlägges frågan till nästa möte.

#### 21 §

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

#### 22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående

personuppgifter på sätt som regleras i dataskyddsförordningen (GDPR). Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## 8 Räkenskaper och revision

### 23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

### 24 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisor väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

### 25 §

Revisor skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

### 26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över av revisor eventuellt gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

## 9 Föreningsstämma

### 27 §

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

### 28 §

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

### 29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma skall nedanstående punkter behandlas

1. öppnande,
2. fastställande av röstlängd,
3. val av stämмоordförande,
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare,
5. val av två justeringsmän tillika rösträknare,
6. godkännande av dagordning,

7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst,
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 arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår,
14. val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. val av revisor(er) och revisorssuppleant(er),
16. val av valberedning,
17. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende samt
18. avslutande.

#### 31 §

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

#### 32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlemmen innehar fler bostadsrättslägenheter har medlemmen en röst per bostadsrätt. 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, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Utomstående har rätt att närvara vid föreningsstämman om en enkel majoritet av de röstande bifaller beslutet.

#### 34 §

Föreningsstämman är beslutsfällig om minst  $\frac{1}{4}$  av medlemmarna är närvarande inklusive befullmäktigade ombud. Vid fråga som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark eller är av stor ekonomisk betydelse gäller dock att minst  $\frac{1}{2}$  av medlemmarna skall vara närvarande inklusive befullmäktigade ombud.

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 beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark eller är av stor ekonomisk betydelse



erfordras 2/3 majoritet. Med väsentlig förändring menas den mening som företräds av minst 1/3 av de röstberättigade vid stämman.

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 förrättas.

#### 35 §

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

#### 36 §

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **10 Meddelande till medlemmarna**

#### 37 §

Medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet, genom e-post eller genom utdelning i postfack.

### **11 Underhåll och avsättning till fond**

#### 38 §

Inom föreningen skall bildas en fond för underhåll. Styrelsen skall anta en underhållsplan senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört för underhållet av föreningens fastighet och dess finansiering. Styrelsen skall årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare skall styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till fonden för underhåll skall ske enligt ekonomisk plan till och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört och därefter enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Varje år efter det att avsättning till yttre underhållsfond skett första gången skall det minsta beloppet om 25 kr/kvm räknas upp med konsumentprisindex (fastställda tal 1980=100). Uppräkning skall ske med det procenttal konsumentprisindex ändrats från oktoberindex det år avsättningen till yttre fond skedde första gången (basta) jämfört med oktoberindex det räkenskapsår för vilket avsättning skall ske.

### **12 Disposition av årsresultat**

#### 39 §

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall, efter erforderlig avsättning till fonden för underhåll enligt paragraf 38, balanseras i ny räkning.

### **13 Upplösning, likvidation med mera**

40 §

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

### **14 Övrig bestämmelse**

41 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor