

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-15

2017050302957

S T A D G A R

För Bostadsrättsföreningen Gandvik
Organisationsnummer 716400-1724

FÖRENINGEN

- 1 § Namn och ändamål
- 2 § Medlemskap
- 3 § Avgifter

FÖRENINGSTÄMMA

- 4 § Föreningsstämma
- 5 § Dagordning
- 6 § Kallelse
- 7 § Rösträtt
- 8 § Röstning
- 9 § Resultatdisposition
- 10 § Valberedning
- 11 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 12 § Styrelsens sammansättning
- 13 § Styrelsens protokoll
- 14 § Beslutförhet och röstning
- 15 § Firmateckning
- 16 § Styrelsens åligganden
- 17 § Räkenskapsår
- 18 § Revision

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 19 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 20 § Tillbyggnad och ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 21 § Användning av bostadsrätten
- 22 § Andrahandsuthyrning, andrahandsupplåtelse
och inneboende

FÖRVERKANDE

23 § Förverkandegrunder

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

24 § Andra lagar och regler

25 § Framtida underhåll

26 § Upplösning och likvidation

27 § Stadgeändring

TILLÄGG

FÖRENINGEN

1 § Namn och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gandvik. Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus i fastigheten nr 8 i kvarteret Gandvik i Danderyds kommun upplåta seniorbostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen begär kreditupplysning avseende sökanden.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får kvarstå som medlem.

Medlemskap 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. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Inträde i föreningen kan endast beviljas den som vid förvärvet uppnått minst 55 års ålder.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

3 § Avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir resultatet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning ska ske genom post eller bank.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning skett samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

4 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

5 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

Medlem som önskar få ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller före den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

6 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen till föreningsstämma och andra meddelanden ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

7 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara annan medlem, medlemmens maka/make, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon och myndigt barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus samt god man.

8 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordföranden eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen eller i dessa stadgar.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i punkterna 1 och 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

9 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

10 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

11 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

12 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan till ledamot eller suppleant även utse person som icke är medlem om denne besitter ekonomisk, juridisk eller teknisk sakkunskap.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer (konstituering).

13 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

14 § Beslutförhet och röstning

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 ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostads-

rättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

15 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

16 § Styrelsens åligganden

Det åligger bland annat styrelsen

- att svara för föreningens organisation och förvaltning
- att upprätta budget och fastställa avgifter
- att avge redovisning för förvaltningen 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 årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- att besluta om ordningsregler
- att minst en gång årligen besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i årsredovisningen redovisa gjorda iakttagelser av betydelse.

17 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

18 § Revision

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en av revisorerna och minst en av suppleanterna skall vara auktoriserad eller godkänd.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

19 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, förråd, garageplats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- ytbeläggning av rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar samt även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller även för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten,
- kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- informationsledningar i lägenheten från första telefonjack och antennuttag för television samt kabel

- ventilationer och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg och golv hörande funktionsisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och anslutningsventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat: vitvaror, köksfläkt, rensning av vattenlås, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras och det finns risk för omfattande

skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

20 § Tillbyggnad och ombyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

Bostadsrättshavaren får inte utan skriftligt tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten. Det gäller exempelvis ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten samt annan väsentlig förändring, som kan vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

21 § Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garageplats eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. 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 arbeten som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

22 § Andrahandsuthyrning, andrahandsupplåtelse och inneboende

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. I ansökan om sådant samtycke ska anges skäl till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

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

FÖRVERKANDE

23 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem
5. Bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

24 § Andra lagar och regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen har dessutom utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

25 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

26 § Upplösning och likvidation

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

27 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

TILLÄGG

Hela detta tillägg är en del av föreningens stadgar och utgör tillfälliga regler för medlemskap för juridisk person. Hela tillägget upphör att gälla när förvärv av vårdshuslokalen skett genom upplåtelse av eller överlåtelse från föreningen. Detta tillägg upphör att gälla den 31 december 2025 även om något förvärv inte skett av vårdshuslokalen.

Oavsett vad som bestäms i dessa stadgar om rätten till medlemskap har föreningen genom detta tillägg en tillfällig bestämmelse om medlemskap som enbart avser medlemskap med anledning av förvärv av vårdshuslokalen för att skapa nya bostadsrätter genom ombyggnad till bostäder. Föreningen accepterar normalt inte juridiska personer som medlemmar. Ett medlemskap kan dock beviljas vid förvärv av vårdshuslokalen som bostadsrätt om den som köper vårdshuslokalen är en juridisk person som genom sitt köp avser att genomföra ombyggnad och/eller tillbyggnad av vårdshuslokalen för att därigenom skapa ett antal bostadsrättslägenheter. När dessa bostadsrätter därefter säljs vidare av den juridiska personen ska detta ske till fysiska personer. Bestämmelsen reglerar således enbart medlemskap för en juridisk person som förvärvar vårdshuslokalen för ombyggnad och/eller tillbyggnad.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor:
2017-03-07 samt 2017-04-04

Djursholm 2017-04-07

Bostadsrättsföreningen Gandvik



Anne-Outram Mott
Ordförande



Monica Engvall
Vice ordförande