

## STADGAR

För bostadsrättsföreningen Kaninen i Lidingö 2013

### **Firma och ändamål**

#### § 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Kaninen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning på tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Medlemskap**

#### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas en person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

#### § 3

Frågan om att anta en medlem i bostadsrättsföreningen avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i stadgarna.

### **Avgifter**

#### § 4

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgiften kan uttagas efter beslut av styrelsen.

#### § 5

Vid avflyttning har föreningen rätt att ta ut en avgift från försäljaren avseende administrationskostnad som inte överstiger 2,6 procent av basbeloppet. Vid pantsättning som medlem gör har föreningen rätt att ta ut en avgift från medlem avseende administrationskostnad som inte överstiger 1 procent av basbeloppet.

## **Övergång av bostadsrätt**

### § 6

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem som överlåtelsen skett.

### § 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

## **Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

### § 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap, som föreskrivits i stadgarna, är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde inte vägras maken.

Det gäller även om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som är varaktigt sammanboende med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende.

## **Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång**

### § 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

## **Ogiltighet**

### § 10

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv auktion enligt bestämmelserna i BrL. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### § 11

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## **Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick**

### § 12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, som föreningen försett lägenheten med, samt ej heller målning av ytterdörrar och ytterfönster.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försumlse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom, eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg som han bort iakttaga.

Tredje stycket, första meningen, gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### § 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas, även av dem för vilka han ansvarar enligt § 12 tredje stycket.

### § 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

När bostadsrätten ska säljas på offentlig auktion är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

## **Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten**

### § 15

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

## § 16

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, göra förändring i lägenheten. Väsentlig förändring i lägenheten får inte göras utan tillstånd av styrelsen.

## § 17

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

### **Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

## § 18

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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 tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

### **Förverkande**

## § 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 20

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
- 2) bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med §§ 15 och 17,
- 4) bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 ska iakttas

vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsynd som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.

- 6) i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7) bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

## § 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 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 har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses, sagt till bostadsrättshavaren att vidta åtgärder.

## § 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

## § 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 20 angiven orsak får han bo kvar till den vardag för avträddandet av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

## § 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20 ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess bristen för vars avhjälpande bostadsrättshavaren ansvarar för gjorts. Av vad som inplutit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket

som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättsföreningen. Vad som återstår tillfaller denne.

## **Styrelse och revisorer**

### § 25

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

### § 26

Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser minst två styrelseledamöter att var för sig teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

### § 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### § 28

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avyttra föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### § 29

Revisorerna ska vara två samt med en suppleant.

Revisorer och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### § 30

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15/4.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkning ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

### § 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

### § 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill, eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskar behandlas.

### § 33

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

### § 34

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) stämmans öppnande
- 2) godkännande av dagordning
- 3) val av ordförande vid stämman
- 4) anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) val av två justeringsmän
- 6) fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) fastställande av röstlängd
- 8) styrelsens årsredovisning
- 9) revisorernas berättelse
- 10) fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) beslut om resultatdisposition
- 12) fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) val av revisorer och suppleanter
- 16) ärenden enligt § 33
- 17) stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska, utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### § 35

Kallelse till föreningsstämma ska 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 stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## § 36

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda fler än en medlem.

## Fonder

### § 37

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av taxeringsvärdet av föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## Upplösning och likvidation

### § 38

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

## Ändring av stadgarna

### § 39

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är giltigt även om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

---

I allt varom ej här ovan stadgas gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits på föreningsstämma den 30 maj 1995, den 25 oktober 1995, den 17 maj 2001, den 1 september 2003 och den 15 maj 2013.

-----

-----