

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Naturporten
organisationsnummer 769615-8901

1 § Firma, säte och ändamål

2 § Medlemskap

3 § Överlåtelse av bostadsrätt

- Överlåtelseavtal
- Medlemskap vid övergång i särskilda fall

4 § Andrahandsupplåtelse

5 § Avgifter

- Årsavgift
- Övriga avgifter

6 § Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

7 § Föreningens rättigheter och skyldigheter

8 § Förverkande av bostadsrätt

9 § Räkenskapsår

10 § Föreningsstämma

- Ordinarie föreningsstämma
- Extra föreningsstämma
- Kallelse och andra meddelanden
- Motioner
- Dagordning
- Ombud och biträde
- Rösträtt och röstning
- Jäv
- Valberedning
- Protokoll

11 § Styrelse

- Styrelsens sammansättning och konstituering
- Beslutsförhet
- Firmateckning
- Styrelsens åligganden

12 § Revisor

13 § Underhållsplan och fond

14 § Vinst

15 § Upplösning och likvidation

16 § Annan lagstiftning

1 § FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Naturporten.

Styrelsens har sitt säte i Stockholms stad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

2 § MEDLEMSKAP

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap erhålls på tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om det kan antas att förvärvaren inte ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlem som upphört att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

3 § ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som

överlåtelsen avser samt om pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Överlåtelse lämnas till styrelsen.

När en bostadsrätt har överlåtits till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen.

Medlemskap vid övergång i särskilda fall

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får hen vägras inträde i föreningen om hen inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäliga fordras att hen uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt övergår till någon annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

Bestämmelser i övrigt gällande övergång av bostadsrätt regleras i BRL 6 kap. §§ 1, 1.

4 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättslägenhet får upplåtas i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftligt samtycke. I ansökan om uthyrning i andra hand ska anges vilken tidsperiod ansökan gäller för, skälet till uthyrningen, till vem lägenheten ska hyras ut och dennes kontaktuppgifter. Dessutom krävs:

- att upprättat andrahandshyresavtal uppvisas för styrelsen.
- att bostadsrättshavaren håller styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och eventuellt ombuds adress.
- att bostadsrättshavaren informerar andrahandshyresgästen om gällande ordningsföreskrifter för fastigheten.

5 § AVGIFTER

Årsavgift

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

Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma. Om medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om det godkänns av tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Övriga avgifter

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får som mest årligen uppgå till högsta lagstadgade belopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta och ersättning för påminnelseavgift enligt tillämplig lagstiftning.

6 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat exempelvis genom anslag på lämplig plats i föreningens fastighet eller brev- och e-postutskick.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska genomföras på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
- icke bärande innervägg, lister, foder och innerdörrar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning och tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller terrassdörr samt därtill hörande tröskel. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida.
- all inredning och utrustning i badrum, duschrum eller annat våtrum/WC.
- all inredning och utrustning i kök.
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el, jordfelsbrytare, elektrisk golvvärme, säkringskåp och därifrån utgående elledningar, strömbrytare och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning.
- brandvarnare
- egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av balkong eller terrass samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

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 vidtar rättelse så snart som möjligt, får föreningen vidta åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavarens ansvar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada regleras av Bostadsrättslagen. Även ohyra regleras av Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

7 § FÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för enligt 6 § såsom

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som, enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

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.

8 § FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

Nyttjanderätten till en lägenhet kan förverkas och föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse efter förfallodagen
2. bostadsrättshavaren utan samtycke upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används för andra ändamål än det avsedda
4. utomstående personer inryms i lägenheten till men 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 eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset
6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 6 eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldigheter som går utöver det som hen ska göra enligt bostadsrättslagen 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, vilken utgör eller till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

9 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar ett kalenderår.

10 § FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma

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

Kallelse och andra meddelanden

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i postfacken, anslag på anslagstavlor och på hemsidan.

Medlem som inte bor i huset ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress per brev eller e-post.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Andra meddelanden till medlemmarna delas ut i postfacken, anges på hemsidan eller sätts upp på anslagstavlor beroende på meddelandets art.

Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller vid senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av två 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 styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och eventuell revisorssuppleant.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Valberedning

Valberedningen ska bestå av högst fyra ledamöter, varav en sammankallande. Valberedningen utses för tiden fram till nästa föreningsstämma.

Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska uppvisa en underskriven och daterad fullmakt. Ombud får vara make/maka, sambo eller annan medlem. Ombud får företräda högst två medlemmar.

Medlem får medföra ett biträde med uppgift att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Om medlem har förvaltare företräds hen av förvaltaren.

Föreningsstämman får besluta att någon som inte är medlem ska få närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Beslutet fattas med enkel majoritet.

Rösträtt och röstning

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 enligt dessa stadgar eller enligt lag.

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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Jäv

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 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Protokoll från årsstämman

Röstlängden ska bifogas till protokollet.

Stämmans beslut ska föras in i protokollet.

Om omröstning skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska förvaras på ett säkert sätt.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt för medlemmarna.

11 § STYRELSE

Styrelsens sammansättning och konstituering

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst två suppleanter. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas person som tillhör medlemmens familj och som är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Beslutsförhet

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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska fattas av föreningsstämman.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att:

- Svara för föreningens organisation och förvaltning.
- Avge årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) och redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisning till revisorerna.
- Senast två veckor före föreningsstämman tillställa medlemmarna årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- Protokollföra styrelsens sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot samt förvaras på tryggsätt.
- Föra medlems- och lägenhetsförteckning.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Hålla medlemmarna informerade om föreningens angelägenheter.
- Ansvara för föreningens hemsida.
- Minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

12 § REVISOR

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan registrerat revisionsbolag utses. Medlem i föreningen kan väljas till revisorssuppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens årsredovisning, räkenskaper och förvaltning. Revisionsberättelsen ska avges till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

13 § UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet, årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa att erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet finns.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

14 § VINST

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

15 § UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

16 § ANNAN LAGSTIFTNING

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.