

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Sågverket 3

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sågverket 3. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även aman person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 6-11 nedan.

Uteslutning

§ 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Avgifter

§ 5

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplyselseavgift, överläteelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överläteelse
får av postadstiftshavaren uttagas överläteelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen
(1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av postadstift får av postadstiftshavaren uttagas
pansättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

§ 6 Övergång av postadstift

Postadstiftshavaren äger rätt att till överläta sin postadstift och till köpeskilling som säljare och köpare kommer
överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som
stadgarerna anger.

Postadstiftshavare som överlätit sin postadstift till annan medlem skall till postadstiftsföreningen inlämna skriftlig
ansökan härom med angivande av överläteledag samt till vem överlätelesen skall.

Förvärvare av postadstift skall skriftligen ansöka om medlemskap i postadstiftsföreningen. I ansökan skall anges
personnummer och adress. Styrt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7

Avtal om överläteelse av postadstift genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.
Avtalet skall innehålla uppgift om postadstiftens till den lägenhet som överlätelesen avser samt köpeskillingen.
Motsvarande skall gälla överläteelse av postadstift genom byte eller gåva. Överläteelse som inte uppfyller dessa
föreskrifter är ogiltiga.

§ 8

Får postadstift övergått till ny innehavare, får denne utöva postadstiftens och tillträdade lägenhetens endast om hon eller
han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avhuden postadstiftshavare utöva postadstiftens. Sedan tre år förflutit från
dödsfallet, får föreningen dock uppmäna dödsboet att inom sex månader visa att postadstiftens ingått i bodelning eller
arvsförläggning i anledning av postadstiftshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat
postadstiftens och sökt medlemskap. Uppmaningen skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress.
Om uppmeningen inte följs, skall postadstiftens tvångsförslås enligt 8 kap. postadstiftslagen.

§ 9

Den till vilken postadstift övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller
hon om som postadstiftshavare.

Får postadstift övergått till postadstiftshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger
motsvarande tillämpning om postadstift till postadslägenhet övergått till postadstiftshavarens närstående som varaktigt
sammansatt med henne eller honom.

I fråga om andel i postadstift äger första och andra styckena tillämpning endast om postadstiftens efter förvärvet innehålls
av makar eller med varandra varaktigt sammansatt närstående.

§ 10

Får den till vilken postadstift övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte
antagits till medlem, får föreningen anmäna innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde
i föreningen, förvärvat postadstiftens och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, skall postadstiftens
tvångsförslås enligt 8 kap. postadstiftslagen.

§ 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt § 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter § 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 15

När postadstiftshavaren använder lägenheten skall postadstiftshavaren se till att de som bor i omgivningerna inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars förhållna deras boendemiljö att de inte skall bli för tillids. Postadstiftshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordäras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Postadstiftshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningsstyrelsen i överensstämmelse med ortens sed meddelat. Postadstiftshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa följanden fullgöras också av dem som postadstiftshavaren svarar för enligt 13 § fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge postadstiftshavaren tillräckligt tid för att åtgärda dem. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp postadstiftshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om postadstiftshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behållat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 16

Om postadstiftshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 13 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på postadstiftshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för postadstiftsföreningen 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 enligt första stycket. När postadstiftshavaren har avsett sig postadstiftshavaren skall tvångsförslåas enligt 8 kapitlet postadstiftslagen, är postadstiftshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att postadstiftshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Postadstiftshavaren är skyldig att låta sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter postadstiftshavaren att bereda föreningen tillräckligt tillägg till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 17

En postadstiftshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Väger styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får postadstiftshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om postadstiftshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om postadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landskap, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

En tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och postadstiftshavaren innehas av en kommun eller ett landskap. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 22 och 23 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfalldagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 18 och § 19,
4. 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 underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 15 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 15 åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. 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.

§ 22

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 21 § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 21 § 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

§ 23

Fråga om en bostadsrättslaghet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 21 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Ar det frågan om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 17.

§ 24

Ar nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i 15 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 21 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 21 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inledd, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning in till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förarbetet har avslutats på något annat sätt.

§ 26

Ar nyttjanderätten enligt 21 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadsrättslaghet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgett underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgett underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Ar det fråga om en bostadsrättslaghet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket i på grund av sjukdom eller liknande otvunnet omsändighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avlysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 21 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

2. Beslut om avlysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under

§ 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § 1,4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 21 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker p g a obetald årsavgift enligt 21 § 1 och bestämmelserna i 26 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall p g a obetald årsavgift enligt 21 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § 26.

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

§ 28

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

§ 29

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skäligen ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

§ 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 21 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 31

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till pantshavarens vanliga adress.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 32

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skäligen ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

§ 33 Styrelse och revisorer

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämna för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Om föreningen har statliga postadssubventioner kan en ordinarie ledamot och en suppleant utses av myndighet. Därast den bestående myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av postadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkingar. Rapportören äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammansättningen samt vid beslutning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammantvå ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

§ 34

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammantvå överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förener sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordtranden, dock att giltigt beslut fördrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

§ 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli - 30 juni. Före oktober månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 36

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans beivrande avhända 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.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av postadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall postadsrättshavaren lämna sin postadsrätt som pant till föreningens som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 37

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorsuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senaste fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorsuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma in till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

Om föreningen har statliga postadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av myndighet.

§ 38

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 november.

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

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

Föreningsstämma

§ 39

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före december månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 40

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före oktober månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 41

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
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. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40.
18. Stämmans avslutande.

§ 42

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

§ 43

Kallelse till föreningsstämman skall 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.

Särskilda villkor för beslut § 44

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen.

§ 45

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om emighet inte uppstår, blir beslutet ändå giltigt om emighet inte uppstår, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden eller av hyresnämnden har godkänts av hyresnämnden. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om emighet inte uppstår, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåta med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det villkoret för beslutet. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det villkoret för beslutet.

7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 46

Bit stämmandebeslut enligt 45 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förta ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om insösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebrar nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att insösen sker.

§ 47

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Fonder

§ 48

Inom förening skall bildas följande fonder.

Fond för yttre underhåll Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

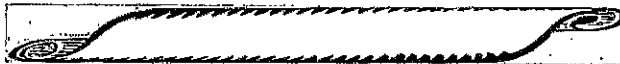
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 49

Vid föreningens upplösning, skall föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.



Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande möte 2006-04-18

Mikael Nyberg

Kim Genborn

