

Brf.Saltsjöqvarn 1

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1

Org.nr 769602-1646

Stadgarna från 21 juni 1999 har reviderats med anledning av de ändringar i Bostadsrättslagen som trädde i kraft 1 april 2003 (SFS 2003:31).

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie stämma den 18 maj och extra stämma den 15 juni 2006.

Peter Mattsson Björn Stenqvist Sophia Wagenius Andreas Lundkvist
Anders Stålmán

Ekonomisk plan registrerades hos PRV 1999-11-29

Föreningens firma och ändamål

§ 1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1.

§ 2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Styrelsen skall ha sitt säte i Nacka kommun.

Räkenskapsår

§ 4. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan – 31 dec.

Medlemskap

§ 5. Fråga om att anta en fysisk person som medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Som underlag för styrelsens prövning av medlemskap har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

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

Registrerades av Bolagsverket 2008-03-10

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter mm.

§ 6. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostads-rättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av andelstalsberäkningen skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen samt påminnelseavgift.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen dock max 2,5% resp. max 1% av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Styrelse

§ 7. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst fyra suppleanter. Samtliga väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas – förutom av hela styrelsen – av två styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd ledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

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

§ 9. Styrelsen är beslutförför 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 erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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

§ 11. Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, resultaträkning och balansräkning enligt årsredovisningslagen
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus och inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst en månad före ordinarie stämma till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar samt
- att senast en vecka före ordinarie stämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i person-uppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 12. En revisor och en suppleant väljes av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Det åligger revisor

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Ordinarie Föreningsstämma

§ 13. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast 30 juni.

§ 14. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse skall ske genom anslag inom föreningens hus eller genom brev tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie stämma.

§ 15. Medlem som önskar anmäla ärende till stämman skall anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 16. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om att bemyndiga styrelsen att hantera föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplan
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisor för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden som angivits i kallelsen, inkl av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/motion.
19. Avslutande

Rösträtt, protokoll mm

§ 17. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemen-samt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad full-makt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet och skall avlämnas vid upprättande av röstlängd.

§ 18. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biråder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 19. Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om innehållet gäller:

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- att om omröstning har skett skall resultatet anges.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Extra stämma.

§ 20. Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna. Kallelse skall ske senast en vecka före extra stämma

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

§ 21. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp av minst 400 000 kr.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå av föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ange den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 23. När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 24. En bostadsrättshavare får inte avsäga sig bostadsrätten förrän tidigast två år efter upplåtelsen för att därigenom bli befriad från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25. Med nyttjanderätten till en av föreningens lägenheter följer både rättigheter såsom rätt att själv lå göra vissa förändringar i lägenheten och skyldigheter att vårda och sköta om lägenheten och dess inventarier.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, liksom mark/uteplats och förråd som ingår i upplåtelsen samt följa de anvisningar som styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av t.ex. uteplats.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling såsom fuktisolerande skikt som

krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackman-namässigt sätt
- lägenhetens inredning, utrustning, vitvaror, ledning-ar för avlopp, värme, el, tele, bredband, vatten och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar, kranar och avstängningsventiler, ev. eldstäder med rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas, bågar och tättningslister i dörrar och fönster.

§ 26. Föreningen svarar för reparation av ledningar för avlopp, värme, el, tele, bredband, vatten och ventilation om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorerna. För ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens måttartavla. Vidare svarar föreningen för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

§ 27. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.
I förrådsutrymme skall bostadsrättshavaren iakttaga ordning, sundhet och gott skick. Sprinklerfunktioner får ej hindras.

§ 28. För reparationer på grund av brand eller vatten-ledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen omgående anmäla fel och brister i sådan lägenhets-utrustning som föreningen svarar för enligt före-gående stycken.

§ 29. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmärkning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring.

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

Förändringar, ombyggnad

§ 31. Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten t.ex byte av maskiner, köksluckor och tapeter.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen

Väsentlig förändring är åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex

- ändring i bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för bl.a avlopp, värme eller vatten liksom
- ändring av lägenhetens planlösning samt
- ändring av fuktspärr i våtutrymme.

Åtgärder utanför lägenhetens väggar t.ex balkongin-glasning, uppsättning av markiser, antenner kräver alltid styrelsens tillstånd.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmanna-mässigt sätt och enligt de lagar, byggregler och normer som gäller för fastigheten. Kökets spiskåpa får ej ersättas med motordriven köksfläkt.

Övriga skyldigheter

§ 32. När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivning-en inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämma deras boendemiljö att de skäligen bör rådas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin an-vändning av lägenheten iakttaga allt som fordras för bevarande av sundhet, ordning och gott skick i fastig-heten och rätta sig efter de särskilda regler som före-nigen beslutar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av de som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete

för hans räkning.

Om det förekommer störningar enligt ovan skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att dessa omedelbart upphör.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 33. Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller rätt att utföra enligt § 26 och § 29.

Andrahandsuthyrning mm.

§ 34. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke efter skriftlig ansökan med angivande av skäl, tidsperiod samt till vem lägenheten skall upplåtas. Kopia av hyreskontrakt skall tillställas styrelsen.

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

Medlem som upplåter lägenhet i andra hand ansvarar för att hyresgästen iakttar och följer de regler och bestämmelser som följer med dessa stadgar och de regler och föreskrifter som styrelsen utfärdat.

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

Förverkandeanledningar

§ 36. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

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

Upplösning, likvidation mm

§ 37. Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insats och upplåtelseavgift.

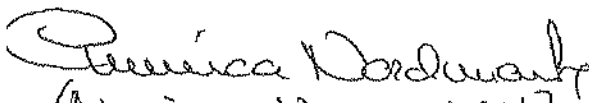
Övriga bestämmelser

§ 38. Meddelanden delges genom anslag i förening-ens fastighet eller genom utdelning.

§ 39. Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar samt av styrelsen utfärdade regler och föreskrifter.

Vidimeras:


GILBERT JOHANSSON


(Annika NORDMARK)

Västra Finnboda v. 7
13171 Nacka

Tel. 08 715 4916
Beukesstigen 8
13171 NACKA