



Undertecknade styrelseledamöter intygår att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma onsdagen, den 9 november 2006.

Guller Karlsson *Sara Månstam* *Anders Johansson* *Mikael Johansson* *Jonas Johansson*

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Talludden 1.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upp- låta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen äger även rätt att upplåta lokaler med hyresrätt. Föreningen har också till ändamål att leverera värme och varmvatten till bostadsrättsföreningen Talludden 2.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Nacka kommun

§4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 17 §.

RÄKENSKAPSÅR

§5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1.1 – 31.12

MEDLEMSKAP

§6

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostads- rättslagen.

070417 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Rose Marie Nyström

§7

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

§8

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande avgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. För bostäder fördelas årsavgifterna enligt bostadsrätternas andelstal medan för lokaler med bostadsrätt, avsedda för barndaghem, betalas årsavgifterna enligt avtal, varvid årsavgifterna beräknas efter verklig kostnad för drift och underhåll.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller efter yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får styrelsen av bostadsrättshavare (säljare) eller köpare uttaga överlåtelseavgift, med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får styrelsen av bostadsrättshavare (säljare) eller köpare uttaga pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§9

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,35 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

§10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av stadigt bostadslån krävs att minst en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen så länge detta erfordras från tidpunkten för det stadiga lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelse- sammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

§11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när det vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordföranden i styrelsen.

§14

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egen- dom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§15

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställda årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett auktoriserat eller godkänt revisions- bolag.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses så länge detta erfordras. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

§17

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligt. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före ordinarie stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och tidigast två och senast en vecka före extra stämma.

§18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 31 mars.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- ☐ a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- ☐ b) Val av ordförande vid stämman.
- ☐ c) Val av justeringsmän.
- ☐ d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- ☐ e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- ☐ f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- ☐ g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- ☐ h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- ☐ i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- ☐ j) Fråga om arvoden.
- ☐ k) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- ☐ l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- ☐ m) Val av revisor och suppleant (revisionsbolag).
- ☐ n) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§20

Föreningens styrelseordförande väljs av stämman. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

§21

A Styrelsens ledamöter väljs på 2 år, med omlott omval.

B En av styrelseledamöterna väljs som ordförande på 1 år.

§22

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

§23

Vid föreningsstämma 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60 – 62 § i bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§24

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall tas ut, skall även den anges.

§25

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller av någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§26

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor av vilka lagen (1987:232) om sambor gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§27

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§28

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§29

Bostadsrättshavare är skyldig att senast 3 veckor före avflyttning meddela styrelsen härom. Detta för att styrelsen skall kunna besiktiga lägenheten.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§30

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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§31

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavare är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- Golv, avses exempelvis parkettgolv inklusive underliggande sand, tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor inklusive tätskikt intill byggnadens stomme, i våtutrymmen även klämring för fixering av golvmatta till golvbrunn..
- Väggar, såsom icke bärande innerväggar, insidan av lägenhetsavskiljande vägg t.ex. tapeter och puts, vägg i våtrum inklusive tätskikt intill byggnadens stomme.
- Innertak t.ex. puts, målning upp till byggnadens stomme.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ventilation- och fläktssystem som finns inom lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.

○ Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavare svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavare svarar också för målning av radiatorer och vattenarmaturer och av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavare svarar inte för reparationer och underhåll av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavare svarar dock för de ledningar, som inte är att räkna som stamledningar, inne i lägenheten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavare endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. I fråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Sjätte stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavare skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§32

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§33

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efter- rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i över- ensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 31 § sjätte stycket.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

§34

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§35

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan be- gränsas till viss tid och förenas med villkor.

§36

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av betydelse för föreningen eller annan medlem.

§37

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

§38

Nyttjanderätt till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 36 eller 37 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 33 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 34 § tillträde till lägenheten vågras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§39

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

§40 I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.