

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Neglinge Varv antagna den 6 april 2017, 12 april 2018 samt 23 april 2019.

Föreningens namn.

§ 1

Bostadsrättsföreningen Neglinge Varv org nr 769604-2378

Ändamål och verksamhet.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning samt sköta föreningens gemensamma lokal, garage, bryggor och mark.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har pga upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till lägenheten hör en plats för bil i garage och en av styrelsen anvisad båtplats.

Föreningens säte.

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningsstämma.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år före maj månads utgång. Jfr § 17.

Räkenskapsår.

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap.

§ 6

Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen(1991:614)

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

§7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter.

§ 8

För bostadsrätten utgående månadsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt betalas årsavgift, som kan erläggas med en tolfedel per månad. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i månadsavgiften ingående ersättningar för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte månadsavgiften betalas i tid, utgår dröjsmålsränta enl räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen.

För arbete med överlåtelse får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2.5% av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Överlåtare av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enl lagen(1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen förbehåller sig rätten att vid medlems av styrelsen godkända andrahandsuthyrning ta ut en administrativ avgift som maximalt får uppgå till 10% av basbeloppet per år.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årets vinst

§ 9.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsyta för föreningens hus.

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

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för högst två år, ordföranden dock för ett år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Styrelsen består av minst 3 ledamöter och högst 5 ledamöter samt minst en och högst 4 suppleanter. En av ledamöterna skall vara ordförande. Vid stämman väljs först ordförande. Därefter väljs samtliga övriga ledamöter och suppleanter.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 12

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

§ 13

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

Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen.

§ 14

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15

Styrelsen åligger

- att avge redovisning för förvaltning 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 fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

- att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger

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

- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till detta och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag i porten till August Plyms väg 12 samt genom email till samtliga medlemmar eller utdelande av kallelse till samtliga medlemmars brevlådor. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse med fastställd dagordning skall utfärdas tidigast sex veckor före stämma och extra stämma och senast fyra veckor före stämma och senast två veckor före extra stämma.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på stämman skall skriftligen framställa detta hos styrelsen i så god tid att styrelsen kan få med ärendet på dagordningen i den slutgiltiga kallelsen till stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ev fullmakter
- b) Val av ordförande för stämman
- c) Val av sekreterare för stämman
- d) Val av justeringsmän
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelse
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning
- i) Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) Fråga om arvoden
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) Val av revisor och suppleant
- n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

§ 20

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande utsett därtill.

Ifråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden skall tas in eller bifogas protokollet
2. stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning skett skall resultatet anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

§ 21

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

Bostadsrättsinnehavaren får utöva rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller innehar generalfullmakt. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt .

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller för högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i förening, maka sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller har generalfullmakt för medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte 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 annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614)

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka månadsavgifterna skall beräknas är giltiga endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Förslag från styrelsen om förändring av föreningens stadgar skall antingen tas på två på varandra följande föreningsstämmor varav minst ett är ordinarie eller att samtliga bostadsrättsinnehavare är närvarande, fysiskt eller via fullmakt, vid det första tillfället. Stadgeändringsförslaget skall dessutom finnas tillgängligt om kallelsen är utskickad.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt köpeskillning och de belopp som skall betalas som överlåtelseavgift och månadsavgift.

§23

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anamma dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av

bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§24

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken/sambon inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 26.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelse och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätthavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, samt
- svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiator och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som gästar denne eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som är där som gäst eller utför av bostadsrättshavaren begärt arbete eller är där av annan orsak. Ifråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att bostadsrättstillägg tecknas för lägenheten.

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

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han/hon svarar för enligt 28§ fjärde stycket.

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

§ 31

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. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visa på lämpligt tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 32

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

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han/hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och
föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver
en vecka från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin
betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften
utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i
andra hand
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§
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 underrätta styrelsen om att
det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den
lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas
vid lägenhetens begagnande eller brister i den tilsyn som enligt samma paragraf
åligger en bostadsrättsinnehavare.
6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enl 31 § och han/hon
inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan denne åvilande skyldighet och det måste
anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed
likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt
förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i
första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål
ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrätthavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas andelstal.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar