

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 ett förråd, 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 ska 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 en bostadsrätt. Anmälan om utträde ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter.

§ 8

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

För bostadsrätten betalas årsavgift, som erläggs med en tolftedel 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 ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte månadsavgiften betalas i tid, utgår dröjsmålsränta enl. räntelagen (1975:653) 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 3,5 % av prisbasbeloppet 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 1,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

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 prisbasbeloppet per år.

Avgifter ska 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 ska göras årligen med belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsyta för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska 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 ska 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 1 och högst 4 suppleanter. En av ledamöterna ska 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 föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. 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 ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för inställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- 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 ska 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.

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska 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 ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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

§ 18

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

§ 19

På ordinarie föreningsstämma ska 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 styrelseordförande.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

§ 20

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

Ifråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet,
2. stämmans beslut ska föras in i protokollet,

3. om omröstning skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

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

§ 21

Vid föreningsstämma 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.

Bostadsrättshavaren får utöva rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller innehar generalfullmakt. Ombud ska förete skriftlig, underskriven och 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 ska vara medlem i föreningen, 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 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

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

Förslag från styrelsen om förändring av föreningens stadgar ska antingen tas på två på varandra följande föreningsstämmor varav minst en är ordinarie eller att samtliga bostadsrättshavare är närvarande, fysiskt eller via fullmakt, vid det första tillfället. Stadgeändringsförslaget ska 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 ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt köpeskilling och de belopp som ska betalas som överlåtelseavgift och månadsavgift.

§ 23

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/**hon** 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 bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana 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/henne 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/maka eller sambo får maken/makan eller sambon vägras inträde i föreningen endast då maken/makan eller sambon inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan eller sambon 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 innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem ska 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 bostadsrättens och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska 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 bostadsrättshavare. Avsägelse ska 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 ska 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 innanfönster,
- 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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 företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 30

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

Bostadsrättshavaren ska 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 ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, (om han/hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och) om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska 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 avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34

Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver **två veckor** från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att

betala årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt 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 till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 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 brottligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
9. om bostadsrättshavaren utan behövtligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 29.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse eller bostadsrättshavaren vidtagit rättelse innan föreningen sagt upp honom/henne till avflyttning.

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.

I fråga 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.

§ 35 a

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 29, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Övriga bestämmelser.

§ 36

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 och 29 a §§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. ska 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.