

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LAXTON

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §
Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Laxton i Nacka**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter samt i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §
När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvarvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Juridisk person kan beviljas medlemskap.

3 §
Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skaligen bör godta förvarvaren som bostadsrättshavare. Juridisk person skall beviljas medlemskap förutsatt dels att denne skaligen kan godtas såsom medlem dels att antalet juridiska personer såsom medlemmar i föreningen inte äventyrar föreningens skattemässiga status som privatbostadsföretag (s k skattemässigt äkta bostadsrättsförening).

Medlemskap skall beviljas även om det kan antas att förvarvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten. Den som har förvarvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvarvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslagenheterna i förhållande till lagenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstamma. Om beslutet medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stamman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lagenhets varme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, TV/tele/data-tjänster, konsumtionsvatten kan beräknas efter andelstal, förbrukning, area eller per lagenhet och utdebiteras alternativt faktureras direkt från leverantör till bostadsrättsinnehavaren.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvararen.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lagenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lagenhet upplåts i andra hand under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt rantelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt rantelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassokostnader enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrattshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrattshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, varme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrattshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer;
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, varme, gas, el, TV/tele/data, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- golvbrunnar;
- svagströmsanläggningar;
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som inte tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- ventilationsanordningar;
- eldstäder med tillhörande rökgångar till de delar rökgångarna är i lägenheten;
- dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;

Bostadsrattshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande utrymmen såsom förråd, balkong, terrass eller uteplats men svarar endast för renhållning och snöskottning vad gäller balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrattshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Om bostadsrattshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrattshavarens bekostnad.

Bostadsrattshavaren skall teckna sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav.

6 §

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

7 §

Bostadsrattshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, varme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrattshavaren att göra anmälan eller att ansöka om bygglov. Förändringar skall alltid utföras fackmannamässigt.

8 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsatts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för halsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skaligen bör talas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstammelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa allganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

9 §

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 eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräddning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen skall ge bostadsrättshavare tillstånd till att upplåta lägenhet i andra hand förutsatt att andrahandshyresgasten skaligen kan tas för god såsom boende i fastigheten. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras. Samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller annat avtal.

Samtycke får dock alltid vagras om föreningen i och med andrahandsupplåtelsen riskerar att övergå till att bli en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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 oskligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvändas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i

andra hand vid användningen av denna asidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,

- 7) bostadsrättshavaren inte lamnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursakt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte ovesentlig 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.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter väljs på föreningsstamma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammantraden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutföret när antalet närvarande ledamöter vid sammantraden 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 bitrads av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstammans bemyndigande avhanda föreningen dess fasta egendom eller tomtratt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlemslagenheten förändras skall medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stamman har gått med på beslutet och det dessutom har godkants av hyresnämnden.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lagenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lagenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslagenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstamma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstamma för tiden från ordinarie föreningsstamma fram till nästa ordinarie föreningsstamma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstamman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstamman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstamma skall hållas arligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stamma skall anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstamma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skal till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stamman.

28 §

På ordinarie föreningsstamma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stammoordförande
- 4) Anmalan av stammoordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsman tillika rösträknare
- 6) Fråga om stamman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstfångd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stamman hanskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstamma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stamman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning i brev-lada/postfack eller genom elektronisk postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstamma, dock tidigast fyra veckor före stamman.

30 §

Vid föreningsstamma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

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

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och galler högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företrada mer än en (1) medlem. På föreningsstamma får medlem medföra högst ett bitrade. Bitradets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och bitrade får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företrads medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företrads av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företradas av legal stallföreträdare.

32 §

Föreningsstammans beslut utgörs av den mening som fått mer än halften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden bitrader. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stamman innan valet förrättas.

I övrigt galler vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen för ändring av stadgar.

33 §

Vid ordinarie föreningsstamma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstamma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstamman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stamman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning i brevlåda/postfack.

UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND

36 §

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen skall anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen skall årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare skall styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och sakerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

37 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lagenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lagenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.