

770

851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

060509

Carin Rundén

Carin Rundén

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Söderby
i Stockholms län

712400-1608
Fotokopierats överensstämmande
med originalen tryggt
Birgitta Eklund

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

Paragraf 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Söderby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

Paragraf 2

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Paragraf 3

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen. Anmälan om utträde skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insatser och andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Paragraf 4

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet, som överlåtelsen avser samt om köpeskillingen och överlåtelsedagen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte, arv eller gåva. Överlåtelse, som inte uppfyller dessa föreskrifter, är ogiltig.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall förutom namn anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas handlingen.

Paragraf 5

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är, eller antas till, medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk eller omyndig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens sambo, på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas, eller till maka eller make, får medlemskap vägras, om förvärvaren efter förvärvet inte kommer att vara permanent bosatt i bostadsrättslägenheten. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.

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

Paragraf 6

En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat. Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen svarar förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

Paragraf 7

Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med lägenhetens användning och som är av mindre betydelse jämfört med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid samma tidpunkt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Paragraf 8

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavare svarar sålunda för lägenhetens

- * väggar, golv och tak,
- * inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar (i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningen svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- * stamledningar för el fr o m lägenhetens gruppcentral,
- * golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster (bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster),
- * tillhörande balkongs renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvar gälla som vid brand- eller vattenskada.

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Paragraf 9

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företa ändringar i lägenheten. Väsentlig ändring får dock företagas endast efter tillstånd från styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig ändring räknas bland annat förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el. Underhåll och reparationer skall utföras på fackmannamässigt sätt.

Paragraf 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem som han ansvarar för enligt paragraf 8 tredje stycket.

Paragraf 11

Bostadsrättshavaren får upplåta lägenheten i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke och under en begränsad tidsperiod.

Paragraf 12

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Föreningen skall tillse att innehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Det åligger innehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt såvida densamma inte ingår i hemförsäkringen.

Paragraf 13

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall regleras senast den sista vardagen före kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna - lokalerna i förhållande till ytorna. I avgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller yta. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren att överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

Paragraf 14

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun. Styrelsen skall bestå av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter och två (2) suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år i taget. Valbara är endast personer som är bosatta i föreningens fastighet.

Mandattiderna på styrelseledamöterna skall gå omlott så att varje år skall en del av styrelsen avgå. Vid en styrelse av tre ledamöter skall vartannat år en och vart annat år två ledamöter väljas. Vid en styrelse av fyra ledamöter skall två ledamöter per år väljas. Vid en styrelse av fem ledamöter skall vart annat år två och vart annat år tre ledamöter väljas.

Avgående ledamot får omväljas. Motsvarande regel tillämpas för suppleanter. För dessa fastställs även den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot.

Paragraf 15

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet närvarande antalet ledamöter överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet, om endast minsta för beslutsförhet nödvändiga antal ledamöter är närvarande.

Styrelsen får utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Paragraf 16

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Paragraf 17

Det åligger styrelsen

- * att upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- * att före 1 mars varje år till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Paragraf 18

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt samt ej heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning. I besiktningen skall delta en revisor.

Paragraf 19

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

Paragraf 20

Revisorerna skall vara två (2) jämte två (2) suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 31 mars. Styrelsen skall avge en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och i förekommande fall styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

Paragraf 21

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,
3. Val av ordförande och sekreterare vid stämman,
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare,
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare,
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning,
7. Fastställande av röstlängd,
8. Styrelsens årsredovisning,
9. Revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Arvoden,
14. Val av styrelseordförande,
15. Val av övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter,
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter,
17. Tillsättande av valberedning,
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt paragraf 23 tredje stycket,
19. Stämmans avslutande.

Paragraf 22

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

Paragraf 23

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende(n) som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt paragraf 21 punkt 18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas som personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie respektive en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast tre veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna får anslås på lämplig plats i föreningens fastighet eller tillsändas genom utdelning eller postbefordran.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall senast 21 dagar före stämman skriftligen anmäla ärendet till styrelsen.

Paragraf 24

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat. På extra föreningsstämma skall utöver ärendet enligt paragraf 21 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Paragraf 25

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en och samma bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom annan medlem, make, maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Inget ombud får företräda fler än en medlem. Ombudet skall medföra dagtecknad fullmakt från medlemmen i fråga.

Paragraf 26

Omröstning sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden för stämman.

För giltighet av stämmobeslut gäller i övrigt

- * Om beslutet innebär ändring av insats och medför rubbning av inbördes förhållandet mellan insatserna: att samtliga av beslutet berörda bostadsrättshavare biträtt beslutet eller att i andra valomgången beslutet biträts av minst 2/3 av dessa.
- * Om beslutet innebär att lägenhet kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse: att bostadsrättshavaren biträtt beslutet.
- * Beslut om stadgeändringar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller om detta fattas på två på varandra följande stämmor och på den sist hållna stämman biträts av minst 2/3 av de röstande.

Paragraf 27

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll,

Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet. Överskott som eventuellt uppstår på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Paragraf 28

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Paragraf 29


I allt varom här ovan ej stadgats gäller Bostadsrättslagen, lagen om Ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

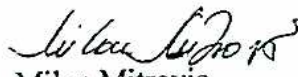
Ovan stående stadgar har antagits vid extra stämma den 10 maj 1999 efter föregående omröstning vid ordinarie stämma den 8 april 1999.


Tommy Ekman
Ordförande


Bengt Johansson
Vice Ordförande


Camilla Frisk
Sekreterare


Bjelvar Hägg
Ledamot


Milan Mitrovic
Ledamot