STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMMELNÄSTET I NACKA

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kummelnästet i Nacka.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller registrerad partner.
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Föreningskostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser ledningar för avlopp, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och heller inte för underhåll av värmeledningar, värmepumpar och annan anordning för uppvärmningen av lägenheten och som föreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar, glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark och terrass

Bostadsrättshavaren svarar endast för underhåll, renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass, uteplats eller tomt (se bilaga 1).
Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.
Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen
Alla ingrepp och all åverkan på lägenhetens fasad skall godkännas av styrelsen. Styrelsen har ansvarsfrihet från alla ingrepp som gjorts av medlem på fasad, byggnationer samt ändringar i mark som disponeras av medlemmen

8 §

Medlemmen får plantera valfri häckväxt som tomtavgränsning med max höjd 160 cm. Staket av trä får sättas till en max höjd av 120 cm. All övrig tomtavgränsning skall ansökas om och godkännas av styrelsen

Medlemmen får själv välja vad hen vill plantera eller göra av resterande yta av den disponerade ytan, inklusive altanen dock ej bebyggelse som kräver bygglov få detta måste ansökas hos styrelsen

9 §

Bostadsrättsinnehavaren har enskild nyttjanderätt till utritad tomt som tillhör respektive bostadsrätt enligt godkänd tomtkarta (se bilaga 1)

Enhälligt beslut på stämma krävs för eventuell förändring av tomtgränserna för nyttjanderätt enligt godkänd tomtkarta (se bilaga 1)

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.
Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen 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 säljas genom tvångsförsäljning 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 handräckning.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

13 §

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

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 fastigheten.

- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §
Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

16 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §
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
18 §
Styrelsen skall bestå av minst tre och högst åtta ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.
Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

19 §
Vid styrelsens sammanträdanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

20 §
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordföranden.
För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

21 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION
23 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

24 §
Revisorerna ska vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa men behöver ej vara auktoriserad. Detta krav gäller ej revisorssuppleanter. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

25 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA
26 §
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

27 §
Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28 §
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

29 §
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande

4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
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
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

30 §
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §
Vid föreningsstämma 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.

32 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud.
Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

33 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

34 §
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35 §
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA
36 § Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLANERING OCH RESERVERING AV MEDEL
37 §
Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

38 §
Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

RESULTATDISPOSITION
39 §
Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA
40 §
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.

42 §

Föreningsstämman får välja styrelseledamöter först efter den 1 december 2015. Fram tills dess ska interimsstyrelsen utgöra föreningens styrelse.