

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Sågverket

Antagna 2001-05-01

Reviderade: 2018-05-23, 2019-05-09, 2019-09-19

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sågverket (nedan benämnd "B").

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 b-h (nedan benämnd b-h).

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre (3) år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens 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 säljas på offentlig auktion, för dödsboets räkning

3 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om vederbörande har antagits till medlem i föreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom fyra (4) veckor från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat betalar periodiserad årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring på grund av andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till 2,5% och pantsättningsavgiften till 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelsen om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

B-HS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

B-h skall på egen bekostnad hålla i gott skick. Det gäller även förråd samt eventuella tillbyggnader, ombyggnader eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

B-h svarar sålunda för underhåll och reparationer för bl.a.

Ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet

Till ytterdörrar hörande handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar samt all målning, förutom av ytterdörrarnas utsidor

rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt lister och foder innerdörrar, säkerhetsgrindar

vattenfyllda radiatorer (endast målning)

elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med eldstäder, med tillhörande rökgångar ventiler till ventilationskanaler

säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer brandvarnare

fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bl.a. även för till -vägg och golv hörande fuktisolerande skikt, inredning, belysningsarmaturer vitvaror, sanitetsporlin, golvbrunn inkl. klämring rensning av golvbrunn tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme, svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bl.a. diskbänk, vitvaror, köksfläkt, ventilationsdon disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

B-h svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom b-h:s 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. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som b-h inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om b-h brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

B-h svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts b-h skall svara för.

Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör b-hs lägenhet.

B-h svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare b-h såsom reparationer, underhåll, installationer m m. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

6§

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att det finns risk för omfattande skador har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

7§

Bostadsrättsinnehavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

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

9§

B-h får sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas efter anmälan till och tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför med för föreningen eller annan medlem.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls samt svarar också för eventuella kostnader.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

Alla förändringar i lägenheten skall skriftligen anmälas till styrelsen. Anmälan skall i tillämpliga fall innefatta ritning över planerad åtgärd.

10 §

B-h 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. B-h skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed och skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till b-h hushåll eller gästar b-h eller av någon annan som b-h inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för b-hs räkning.

Föremål som enligt vad b-h vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

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. Om bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är b-h skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid.

Föreningen skall se till att b-h inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

B-h är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om b-h inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger b-h att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

12 §

En b-h får upplåta hela eller delar av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Följande fall godkänns för tidsbegränsad andrahandsuthyrning för högst ett (1) år i taget

Utbildning på annan ort Tidsbegränsad utbildning på annan ort Provboende med annan person
Långvarig utlandsvistelse Långtidsvård på sjukinrättning Fängelsestraff

B-h som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

B-h får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

13 §

B-h får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda enligt 1§

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl.a. om:

Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala (periodiserad) årsavgift (4§) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda (§1)

Bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

Bostadsrättsinnehavaren 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, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

15 §

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

16 §

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

17 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av lägst tre och högst fyra ledamöter och minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare samt övriga funktionärer.

Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller som har förvaltare kan inte väljas till styrelseledamot.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutförmär när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet är tre eller flera. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordrar enhällighet när endast tre ledamöter är närvarande.

21 §

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

22 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt(lägenhetsförteckning).

Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (PUL)

B-h har rätt att på begäran :fa utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

dagen för utfärdandet lägenhetens beteckning

dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.

B-hsnamn

Insatsen för bostadsrätten

Vad som finns antecknat ifråga om pantsättning av bostadsrätten

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna av lämna förvaltningsberättelsen, årsredovisningen, resultaträkningen samt balansräkningen.

24 §

Revisorerna skall vara minst en av vilka en ska vara minst godkänd. Revisorer väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§25

Revisorerna skall avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor innan den ordinarie stämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över vad revisorerna gjort anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1:a april och senast före maj månads utgång.

28 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast 15 mars eller den tid som styrelsen bestämmer.

29 §

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

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande punkter behandlas:

Stämmans öppnande

Godkännande av dagordningen.

Val av stämмоordförande.

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

Fastställande av röstlängd.

Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Föredragning av revisorernas berättelse.

Beslut om fastställandet av resultat- och balansräkning.

Beslut av resultatdisposition.

Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Val av styrelseledamöter

Val av suppleanter.

Val av revisorer.

Val av valberedning.

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §28

Stämmans avslutande.

31 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extrastämma, dock tidigast sex veckor före ordinarie och extrastämma

32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem som är bostadsrättsinnehavare 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.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

34 §

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 de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

35 §

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

36 §

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
att stämmans beslut skall föras in i protokollet
om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavla i respektive port eller genom utdelning.

38 §

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen på särskilt konto i bank avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan, skall avsättning till fonden göras enligt planen. 39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

PARKERING

42 §

Styrelsen är hyresvärd för parkeringarna och har till uppgift att upprätthålla ett avtal med varje hyresgäst där vidare villkor hanteras.

Styrelsen sköter turordningen enligt principen ”först till kvarn, får först malet”.