

Stadgar för bostadsrättsföreningen Deucalion 3

Antagna den 2 juni 2009.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Deucalion 3, Stockholm.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i föreningens hus Deucalion 3, Västerlånggatan 76, Stockholm, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsebelopp, datum för överlåtelsen samt uppgifter om förvärvarna; namn, adress och personnummer.

Frågan om antagande av ny medlem avgörs därefter av styrelsen. Styrelsens godkännande av ny medlem gäller såväl fysisk som juridisk person.

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

§ 4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas ut också ut som brev, utdelning eller e-post.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden

3. 3. val av en eller två justerare
4. 4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. 5. fastställande av dagordningen
6. 6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. 7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. 8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. 9. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
10. 10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. 11. val av revisor och revisorssuppleant
12. 12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. 13. val av valberedning
14. 14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En enskild medlem som innehar flera bostadsrätter i föreningen kan ej rösta för mer än 40 % av det totala antalet röster i föreningen.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om revisorn har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt avsättning till fonder. Årsavgiften betalas kvartalsvis.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 Underhåll

Styrelsen vidtar kontinuerligt en översyn av föreningens fastigheter. Det underhållsbehov som beräknas föreligga under de närmast kommande åren ligger till grund för det underhållsuttag som ingår i den budget som styrelsen varje år fastställer.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll, benämnd "Underhållsfond".

Avsättning till framtida underhåll ska ske i enlighet med § 13 ovan.

Beslut om denna avsättning, liksom även beslut om ianspråktagande för framtida underhåll fattas av styrelsen.

Någon fond för inre underhåll, benämnd medlemmarnas reparationsfond, finns ej inom föreningen.

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till "Underhållsfond" eller föras i ny räkning.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv, tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, eldstäder, glas samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterfönster.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 18 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.