

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tuben 14

Antagna den 3 maj 2012. Organisationsnummer: 716419-7019

Firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tuben 14.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

3 § Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

4 § Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt, ska lämna en skriftlig anmälan om detta till föreningen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

5 § När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

6 § Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. 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 ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till, inte antas som medlem i föreningen.

7 § Styrelsen beslutar om antagande av ny medlem om inte annat följer av 2 kap. Bostadsrättslagen.

Avgifter

8 § Styrelsen fastställer grundavgift och årsavgift. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften ska betalas i förskott 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 om ersättning för inkassokostnader mm.

9 § Utöver årsavgiften ska medlem som har en lägenhet med balkong, betala en ökad årlig avgift, balkongavgift, om 1,5 % av prisbasbeloppet för framtida underhållsbehov. Balkongavgiften ska betalas samtidigt med årsavgiften. De inbetalade extra årsavgifterna ska fonderas för balkongernas framtida underhåll. Fonden ska disponeras av föreningen uteslutande för balkongernas framtida underhållsbehov. Behövs ytterligare medel för balkongernas underhåll/repairation ska de, vid varje tillfälle, betalas gemensamt av innehavare av lägenhet med balkong.

10 § Föreningsstämman kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Räkenskapsår och årsredovisning

13 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorn. Årsredovisningen ska bestå av resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

14 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

15 § Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

16 § Styrelsen kallar till föreningsstämma senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman och utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller genom e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller på föreningens hemsida eller skickas ut som brev eller e-post.

17 § Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre veckor före stämman

18 § På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av Styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av Revisorns berättelse
10. Val av valberedning
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om resultatdisposition
14. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorn
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningens medlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

19 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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.

20 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

21 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

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

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

Styrelse och revisor

24 § Styrelsen består av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter med högst lika antal styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

25 § Styrelsen konstituerar sig själv.

26 § Styrelsen är beslutsför när två ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid styrelsemöte med endast två ledamöter närvarande måste båda biträda beslutet.

27 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte riva eller bygga om sådan egendom.

28 § Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

29 § Det åligger styrelsen att besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar i föreningen och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Föreningen har rätt till tillträde till bostadsrättslägenheterna för att avhjälpa eventuella brister.

30 § Föreningen ska ha en revisor och en suppleant för denne. Revisor och revisorssuppleant väljs på ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

31 § Revisionen ska vara avslutad och revisorn ska avlämna revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämma.

32 § Om revisorn har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse, ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Underhåll

33 § Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus samt årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för underhållet.

Fonder

34 § Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 28 §. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar således:

- Egna installationer, t.ex. golvvärme
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el – om inte föreningen försett lägenheten med ledningarna och då dessa tjänar fler än en lägenhet.
- Till elsystemet hörande utrustning, inklusive undercentral, samt elledningar från undercentral.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, dörrar, glas och bågar i fönster (dock inte målning av yttersidorna av dörrar och fönster).
- Renhållning och skottning av till lägenheten hörande balkong.

Föreningen ansvarar således för:

- Radiatorer och ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som tjänar fler än en lägenhet.
- Elledning fram till lägenhetens undercentral.
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- Reparationer i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

Förändring i lägenhet

37 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp som innefattar bärande konstruktion, ändring av 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 eller annan medlem. Åtgärder rörande el, vatten, avlopp, ventilation, fuktskikt och bärande konstruktioner får endast utföras av hantverkare med behörighet.

Upplåtelse av bostadsrätt

38 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen ansöka om samtycke

hos styrelsen. Tillstånd till andrahandsupplåtelsen ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättshavare behöver dock inte ansöka om styrelsens tillstånd för inneboende i sin lägenhet, om detta inte medför något men för föreningen eller annan medlem. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid.

Förverkandeanledningar

39 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan enligt bostadsrättslagens bestämmelse förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 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 huset,
- 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 en 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, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Upplösning av föreningen

40 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till respektive lägenhets andelstal.

Övrigt

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