

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kvällsdoppet (769630-3473) Antagna 2019-04-02

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Kvällsdoppet.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får innefatta mark och vatten på föreningens fastighet, om marken och vattnet ska användas som komplement till upplåten lägenhet. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen.

I de fall juridisk person ska antagas som medlem, eller har antagits som medlem, äger föreningen föreskriva att medlemmen/den juridiska personen ställer ett ombud, vilket ska vara behörigt att emottaga delgivningar för medlemmens räkning. Sådant ombud/delgivningsbar person ska vara en medborgare i EU och mantalsskriven i Stockholms län eller en i Stockholm verksam advokatbyrå eller auktoriserad revisionsfirma. Skulle förändringar inträffa som gör att angivna förutsättningar beträffande ombudet inte längre föreligger, ska det åligga medlemmen att utse annan person i dennes ställe. Utan att först ha erhållit föreningens skriftliga medgivande äger varken medlemmen återkalla lämnad fullmakt att emottaga delgivning eller det utsedda ombudet frånträda sitt uppdrag.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

När fler än en person är tillsammans innehar en bostadsrätt, ska de, såvitt avser i dessa stadgar angivna rättigheter, endast äga utöva dessa tillsammans, som en bostadsrättshavare. Andelstal och nomineringsrätt följer således lägenheten och är inte delbara.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Styrelsen ska därvid beakta att det kan ligga i flertalet medlemmars intresse att föreningens status som "äkta bostadsrättsförening" inte ifrågasätts.

Bostadsrättshavaren 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.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska för fysisk person anges personnummer och adress. För juridisk person ska organisationsnummer samt ombudets personnummer och adress anges. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift och för juridisk person även ombudets underskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

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

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller e-post.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två protokolljusterare
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b. om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
8. Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
10. Val av valberedning
11. Ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 9 Medlems röst

Då bostadsrätter upplåts ska andelstal fastställas för varje lägenhet. Vid föreningsstämma har medlemmarna rösträtt i förhållande till den egna lägenhetens andelstal.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska kunna visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Sådan fullmakt gäller högst ett år från det att den utfärdades.

Då en lägenhet ägs av fler än en medlem, ska medlem som är delägare i bostadsrätten äga rösta för hela bostadsrättens andelstal om inte annan delägare, som är medlem, i lägenheten meddelat stämman eller styrelsen att delägaren saknar rösträtt. Om delägarna till en lägenhet därvid inte enas om huru ska röstas, förfaller rätten att nyttja rösträtten vid stämman.

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter med lägst noll och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs med nedanstående undantag årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om medlem så begär, ska minst en revisor vara kvalificerad.

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

§ 12 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 andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt avsättning till fonder. Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets driftsutgifter (renhållning, etc) kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

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 socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av 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 författning.

§ 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och säkerställa att behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus finnes.

§ 15 Fonder och vinstfördelning; Låneförbud

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden om inte annat anges i den ekonomiska planen.

Sedan bostadsrätter upplåtits får föreningen inte vare sig uppta lån från kreditinstitut eller använda pantbrev i föreningens fastighet som säkerhet för lån eller andra förbindelser.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Lägenheternas placering på fastigheten, och till varje lägenhet eventuellt hörande tomt, sjö, och P-plats redovisas i de respektive upplåtelseavtalen. Övrig mark förvaltas gemensamt.

A. För lägenheterna 1 och 2 och 3 gäller följande:

Envar Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad till det inre hålla den egna lägenheten med eventuellt tillhörande tomt och övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till det inre räknas rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten; fönster (inner- och yttersidor, inkl. bågar och karmar) och dörrar (även ytterdörrar, inner- och yttersidor, inkl. karmar); golvvärme, braskaminer, skorstenar, bastuaggregat, bergvärmesystem (inkl. värmepump och borrhål), ventilationsaggregat, bastuaggregat och anordningar för avlopp, värme, elektricitet, telekommunikation, internet, vatten och ventilation inom lägenhetens brandcell, eller om särskild sådan saknas för lägenhet, enligt markering i upplåtelseavtalet, allt, såvitt tillämpligt, till anslutningspunkten mot för annan bostadsrätt gemensam ledning eller, om sådan saknas, det allmänna nätet.

C. För lägenhet 1 gäller följande:

Bostadsrättshavaren till lägenhet 1 svarar för underhåll av lägenhetens takterrass och den utrustning som denna försetts med, såsom luckor, räcken och trallgolv.

D. För lägenhet 2 gäller följande:

Bostadsrättshavaren till lägenhet 2 svarar för underhåll av lägenhetens balkong och den utrustning som denna försetts med, såsom dörr, räcken och trallgolv.

E. För lägenhet 4 gäller följande:

Lägenhet 4 är en byggnad som ännu inte uppförts. Förutsatt att erforderliga myndighetstillstånd erhålles, äger bostadsrättshavaren till lägenhet 3 rätt att uppföra den ifrågavarande byggnaden på den tomt som tillhör lägenhet 3. Bostadsrättshavaren till lägenhet 3 ska sedan huset är färdigt äga rätt att få sin bostadsrätt uppdelad så att en särskild bostadsrätt upplåtes för lägenhet 4. - Bostadsrättshavaren till lägenhet 3 ska till dess en bostadsrätt upplåtits för lägenhet 4 på egen bekostnad, såväl till det inre som det yttre hålla lägenheten och det hus i vilken denna är inrymd, med eventuellt tillhörande tomt och övriga utrymmen, i gott skick. Sedan en bostadsrätt för lägenhet 4 upplåtits, ska bostadsrättshavaren

till lägenhet 4 såvitt avser denna lägenhet ha motsvarande rättigheter och skyldigheter som tillkommer och belastar övriga bostadsrättshavare avseende dessas lägenheter. Med detta ansvar följer således både underhålls- och reparationsskyldighet.

F. Avlopp lägenhet 4 m.m.

Såvitt avser anordningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten gäller, om inte annat häri har angetts, Bostadsrättshavarens till lägenhet 4 ansvar från anslutningspunkten mot med annan gemensam ledning eller, om sådan saknas, det allmänna nätet till och med lägenhet 4.

G. Gemensamt för alla lägenheter

- Bostadsrättsföreningen får på Bostadsrättshavares bekostnad utföra sådana underhållsåtgärder, som Bostadsrättshavaren ska svara för, om detta anses nödvändigt för fastighetens eller berörd byggnads goda bestånd. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma.
- Bostadsrättshavare svarar inte för reparationer av de ledningar - eller sådan del av ledningar - för avlopp, värme, elektricitet och vatten som betjänar mer än en lägenhet, om inte Bostadsrättshavaren genom oaktsamhet vållat skadan.
- I den mån underhåll eller reparation av anordningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten inte ska bekostas av enskild Bostadsrättshavare, ska kostnaden för sådan åtgärd betalas av föreningen, och sedan delas lika ("fördelas efter huvudtalet") mellan berörda bostadsrätter.
- För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada, liksom för sanering av ohyra, och för andra reparationer och underhåll som inte täcks av ovanstående fördelning, ansvarar föreningen, allt dock endast i den mån skadan inte täcks av bostadshavares försäkring.
- Det åligger bostadsrättsägarna att teckna och vidmakthålla bostadsrättsförsäkring och att vid anfordran uppvisa försäkringsbeviset för styrelsen.
- Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation 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.
- Bostadsrättshavare får, utom i fall som avses i 7 kap. 10 § andra stycket Bostadsrättslagen, upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om föreningen skäligen borde låta sig nöja med hyresgästen och upplåtelsen inte medför särskilt men för föreningen, t ex avseende föreningens status som "äkta bostadsrättsförening", ska dock styrelsen lämna sådant tillstånd.
- Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet innehåller, eller med skäl kan misstänkas innehålla, ohyra får inte tas in i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte heller hålla giftiga eller farliga djur (t.ex. ormar, ödlor och insekter) i fastigheten.
- Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningens svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska tillställas bostadsrättshavaren genom e-post eller meddelande i lägenhetens brevlåda/brevinkast.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

§17 Framtida byggnation

Förutsatt att denna kan erhålla erforderliga tillstånd från myndigheter, äger Bostadsrättshavaren till

- lägenhet 1 rätt att uppföra en sådan tillbyggnad som beskrivs i Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap §4 p.3, eller motsvarande framtida bestämmelser;
- lägenhet 3 såväl rätt att uppföra och behålla sådan byggnad som beskrivs i Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap, 4 § 3 samt § 4a, eller motsvarande framtida bestämmelser på sin tomt som rätt att få en egen bostadsrätt beviljad för denna byggnad (lägenhet 4). Andelstal för lägenhet 4 ska därvid fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn till lägenhetens storlek och den driftmerkostnad som lägenheten kan bedömas förorsaka föreningen.

Rättigheterna i denna paragraf kan helt eller delvis överlåtas mellan bostadsrättshavarna utan att detta ska anses utgöra en väsentlig ändring av någon enskild bostadsrätt.

§ 18 Förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att betala dessa eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att betala dessa.
- 2) om bostadsrättshavaren i strid mot styrelsebeslut upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten eller på annat sätt bidrar till att ohyra sprids i huset, eller om bostadsrättshavaren håller giftiga eller potentiellt farliga djur och insekter såsom t.ex. ormar, ödlor eller spindlar i fastigheten.
- 4) om lägenheten på annat sätt vanvårdas så att huset riskerar att komma till skada
- 5) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 6) om bostadsrättshavaren inte fullgör någon annan av sina skyldigheter och det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 7) om lägenheten helt eller till väsentlig del utan styrelsens godkännande används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, som gör att föreningens status som "äkta bostadsrättsförening" riskeras.

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

§ 19 Upplösning av förening

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