

Bostadsrättsföreningen Neptunus 19

Org.nr 769606-3564

Registrerad av Bolagsverket 2016-07-25**STADGAR****FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Neptunus 19.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**2 §**

När en bostadsrätt överlåts 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.

Styrelsen skall skyndsamt pröva ansökan om medlemskap. Ansökan skall åtföljas av godtagbar kreditupplysning avseende sökandens ekonomi.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas endast fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att fysisk person inte avser att använda bostaden för eget permanent boende eller låta nära anhörig bosätta sig i bostadsrättslägenhet som inrättats som bostad, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Det är av synnerlig vikt för föreningen och ett absolut krav för medlemskap i denna att förvärvaren använder bostaden för eget permanent boende. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376), eller motsvarande lagstiftning, skall tillämpas.

Styrelsen äger dock alltid rätt att vägra medlemskap i föreningen för andel som understiger 25 procent av den totala bostadsrätten.

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

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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 enligt lag (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader om lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna skall betalas 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 m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Det är angeläget att varje medlem tar aktivt del i föreningens förvaltning.

6 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage, balkong eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el, ventilation och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar för all målning förutom målning av

- ytterdörrens ytersida. Bostadsrättshavare svarar inte för utbyte av ytterdörr till bostadslägenhet,
- egna installationer,
 - icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, tak och golv jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
 - lister, foder och stuckaturer,
 - innerdörrar, säkerhetsgrindar,
 - el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
 - elektrisk golvvärme om inte föreningen försett lägenheten med denna
 - eldstäder med tillhörande rökångar,
 - varmvattenberedare,
 - ventiler till ventilationskanaler,
 - säkringsskåp och därifrån utgående elledningar, informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
 - brandvarnare,
 - fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
 - svagströmsanläggningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral samt ventilationsanordningar.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporسلin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror,
- köksfläkt, ventilationsdon,
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- rensning av vattenlås.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med

takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning från dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och inneha ansvarsförsäkring för sin bostad avseende ersättningsskyldighet som kan uppkomma

7 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annan egendom har föreningen, efter anmaning till bostadsrättshavaren om att vidta rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8 §

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.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som innebär ändring av bostadslägenhets planlösning, ventilation, ombyggnad av kök, badrum eller åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren har att betala föreningens skäligena kostnader som är föranledda av bostadsrättshavarens begäran om tillstånd att företa väsentliga förändringar av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utföra ändringar- eller renovering i lägenheten, som styrelsen bedömer som väsentliga, utan att dessförinnan ha erhållit skriftligt tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall, om den ger sitt tillstånd, ange den senaste tidpunkt då arbetena skall vara avslutade, varvid bostadsrättshavaren skall ges skälig frist för att färdigställa arbetena.

Styrelsen får besluta om att bostadsrättshavaren skall erlagga deposition såsom säkerhet för eventuella skador som kan uppkomma på grund av bostadsrättshavarens renovering.

Anordningar som markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada.

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 styrelsen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren förbinder sig att följa de ordningsregler som styrelsen beslutar.

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 eller har rätt att utföra enligt 7 §. 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 hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen i förväg ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till andrahandsuthyrningen, under vilken tid den skall pågå, överenskommen andrahandshyra samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Samtycke ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycket ska begränsas till viss tid. Befogad anledning att vägra samtycke kan till exempel vara om bostadsrättshavaren avser att hyra ut lägenheten mer än en gång under en tidsrymd kortare än två månader eller för längre tid än ett år, eller för att bedriva uthyrningsverksamhet. För upplåtelse mer än två gånger under en tolv månadersperiod fordras synnerliga skäl. Ett samtycke till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad för medlemmens eget permanenta boende. Medlem har rätt att i lägenheten varaktigt inhysa registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Medlem har också rätt att hyra ut lägen-

heten i enlighet med vad som följer av lag och dessa stadgar.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen 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 bostadsrättshavarens nyttjanderätt till bostadslägenheten förverkats 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 sju ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelseledamöter/styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för

högst två år. Till styrelseledamot/styrelsesuppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan person som har särskild kunskap som är till gagn för föreningen.

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kan återväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutsför 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.

Suppleanten har rösträtt när ledamot är frånvarande. Suppleanter tillsätts i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen får inte heller utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om uttagande av nya pantbrev eller om ytterligare pantförskrivning av föreningens fastighet.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet. Föreningen skall behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

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 skall vara minst en och högst två. Revisorerna väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

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

FÖRENINGSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

28 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

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.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande,
- 2) Godkännande av dagordningen,
- 3) Val av ordförande på stämman,
- 4) Anmälan av stämмоordförandens 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 för nästkommande verksamhetsår,
- 14) Val av styrelse,
- 15) Val av revisorer,
- 16) Val av valberedning,

- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende,
- 18) Avslutande.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas två veckor före ordinarie föreningsstämma och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats i fastigheten, eller skickas till medlems kända postadress, eller med email, om medlem godkännt detta.

32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har endast en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt tillsammans, har de tillsammans 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. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får inte företräda fler än en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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.

35 §

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen, talan mot sig själv eller befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen beträffande annan om medlemmen ifråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

36 §

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

37 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

38 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

RESERVERING I FÖRENINGENS REDOVISNING

39 §

Förutom löpande underhåll av omkostnadskaraktär skall varje år göras reservering för framtida större renoveringar av fastigheten, såsom tak, fasad, dörrar och fönster, stammar m.m. Reservering skall göras årligen genom avskrivning med en procentsats som avspeglar gjorda renoveringars förväntade livslängder. Underhållsplan omfattande planerade och förutsedda större underhållsarbeten skall hållas.

Om tidigare renoveringar ej kan härledas till tidpunkt eller belopp har styrelsen att i sitt budget- och bokslutsarbete taga fram lämpligt underlag för reserveringar.

Amortering, alternativt finansiell placering, skall, om inte styrelsen bestämmer annat, ske med ett belopp som bör vara i nivå med de årliga avskrivningarna.

VINSTUTDELNING

40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

41 §

Om föreningen upplöses skall, om överskott uppstår, behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÄNDRING AV STADGAR

42 §

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor med enkel majoritet av de röstande på första stämman och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

ÖVRIGT

43 §

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