

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Docenten 4

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar enhälligt blivit antagna den
28/4 2020.

Gunnar

Hanna Bergman

Firma och ändamål

§ 1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Docenten 4.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms län.

§ 4 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång.

§ 5 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 6 Hantering av personuppgifter

Föreningen hanterar personuppgifter i enlighet med bland annat dataskyddsförordningen.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, så kallad yttre fond ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infallet efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Den vinst eller förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Avgifter

§ 8 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållande inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det för att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

Årsavgiften ska betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller annan tid om styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, tv, bredband eller telefoni ska erläggas efter förbrukning eller yta.

§ 9 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts för första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 3,5 % av prisbasbeloppet (2 kap. 6 och 7 §§) socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får högst vara 1,5 % av prisbasbeloppet (2 kap. 6 och 7 §§) socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp (2 kap. 6 och 7 §§) socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Styrelse och revisorer

§ 10 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs vid föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltare ska inte vara ordförande i styrelse.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska senast tre veckor innan stämman avge revisionsberättelsen till styrelsen.

§ 12 Årsredovisning

Föreningens räkenskapsår är i enighet med § 5. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året och då vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 14 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med post eller via e-post till samtliga medlemmar.

§ 15 Medlemmens röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

Beslut om icke-medlemmar kan närvara är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

§ 16 Röstning

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte styrelsen eller närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som gäller biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§.

§ 17 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och förteckning av närvarande medlemmar och röstlängd
3. Val av en eller två justerare
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkännande av dagordning
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

11. Val av styrelse
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Övriga ärendet vilka angivits i kallelsen, ärenden enligt lag eller ärenden om föreningens stadgar

På extra stämma ska, förutom 1–4 ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18 Protokoll

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 19 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Utrustning så som svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning
- Golvbrunnar, eldstäder och rökångare

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

Är bostadsrätten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 20 Hemförsäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

§ 21 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 22 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelse ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavaren, som under viss tid inte har tillfälle att använda sig bostadslägenhet, får denna upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen inte har befogats anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 23 Användning av lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 24 Hyresgäst

Bostadsrättsinnehavaren får inte avsiktligt hyra ut sin bostadsrätt i andra hand till personer som kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Underhåll

§ 25 Underhåll

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och allmänna utrymmen iaktta allt som finns för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen har. Bostadsrättsinnehavaren ska noggrant hålla tillsyn över det som tillhör hens hushåll.

§ 26 Underhållsplan

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätthålla och följa en underhållsplan som avser föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen eller enligt § 7. Även besiktning av huset ska ske i enighet med den.

§ 27 Tillträde till lägenhet vid underhåll

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 28 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelse handlingarna ska ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas om insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

§ 29 Överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt. Avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 30 Medlem i föreningen

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om hen antas som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsen samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätter ingått i bodelning eller arvskifte 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.

§ 31 Inträde

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till en bostadsrättshavares make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor. Densamma gäller när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som sammanbott med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller enligt sambolagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 32 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkandeanledningar

§ 33

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med stadgarna,
4. Om 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och att verka bidragande till att ohyran sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter vad som i enlighet med bostadsrättsinnehavarens ansvar,
6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 26 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt,

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilket ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket, punkter 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljas.

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

Övriga bestämmelser

§ 34

Om förening upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 35

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