

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

organisationsnummer 769601-5218

<u>FÖRENINGEN</u>	
1 §	Firma, ändamål och säte
<u>MEDLEMSKAP</u>	
2 §	Medlemskap och överlåtelse
3 §	Medlemskapsprövning – fysisk person
4 §	Medlemskapsprövning – juridisk person
5 §	Andelsägande
<u>AVGIFTER</u>	
6 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
7 §	Årsavgiftens beräkning
8 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift
9 §	Avgift för andrahandsupplåtelse
10 §	Övriga avgifter
11 §	Dröjsmål med betalning
<u>FÖRENINGSSTÄMMA</u>	
12 §	Föreningsstämma
13 §	Motioner
14 §	Extra föreningsstämma
15 §	Dagordning
16 §	Kallelse
17 §	Rösträtt
18 §	Ombud och biträde
19 §	Röstning
20 §	Jäv
21 §	Valberedning
22 §	Stämmans protokoll
<u>STYRELSE OCH REVISION</u>	
23 §	Styrelsens sammansättning
24 §	Konstituering
25 §	Beslutförhet och röstning
26 §	Styrelsens protokoll
27 §	Firmateckning
28 §	Räkenskapsår
29 §	Styrelsens åligganden
30 §	Framtida underhåll
31 §	Underhållsplan
32 §	Revisor
33 §	Revisionsberättelse
34 §	Över- och underskott
<u>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</u>	
35 §	Utdrag ur lägenhetsförteckning
36 §	Bostadsrättshavarens ansvar
37 §	Bostadsrättsföreningens ansvar
38 §	Brand- och vattenledningsskador
39 §	Felanmälan
40 §	Gemensam upprustning
41 §	Föreningens rätt att avhjälpa brist
42 §	Övriga anordningar
43 §	Ombyggnad och förändringar
<u>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</u>	
44 §	Användning av bostadsrätten
45 §	Sundhet, ordning och gott skick
46 §	Tillträdesrätt
47 §	Andrahandsuthyrning
48 §	Inneboende
<u>FÖRVERKANDE</u>	
49 §	Förverkandegrunder
50 §	Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser
51 §	Ersättning vid uppsägning
52 §	Tvångsförsäljning
<u>ÖVRIGT</u>	
53 §	Meddelanden
54 §	Beslut i särskilda frågor
55 §	Upplösning och likvidation
56 §	Tolkning
57 §	Stadgeändring

ALT

FÖRENINGEN

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Neptunus 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för 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 Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av både köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Förvärv av bostadsrätt genom exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, bodelning, testamente, arv, bolagsskifte eller dödsbo efter avliden bostadsrättshavare regleras i bostadsrättslagen.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap 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 en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, registrerad partner eller sambo får denne inte vägras medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom hudfärg, etnisk tillhörighet, nationalitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, kön eller ålder.

AKA

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om ovan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens godkännande genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

5 § Andelsägande

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor, registrerade partners eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

AVGIFTER

6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma och i enlighet med Bostadsrättslagen krav på majoritet mm.

7 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens årliga utgifter för drift, underhåll, räntor, skatter mm, samt avsättningar för långsiktigt underhåll av föreningens fastighet i enlighet med gällande underhållsplan, varav avsättning till yttre fond är en del, ska finansieras genom att varje bostadsrättshavare betalar en årsavgift till föreningen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Andelstalen beräknas utifrån varje lägenhets andel av fastighetens totala bostadsyta gällande vid tillfället för beräkningen.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början och på det sätt styrelsen bestämmer.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför förändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som utrustats med balkong, kungsbalkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 3 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp per balkong, med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp per takterrass och med högst 12 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp per kungsbalkong.

ms
H4/22

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

För lägenheter som utrustats med altan på mark eller uteplats får årsavgiften vara förhöjd med högst 1 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

För lägenheter som utrustats med fungerande eldstäder får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Ersättning för informationsöverföring i samband med dessa kostnader får tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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 som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

9 § Avgift för andrahandsupplåtelse

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

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften, andra avgifter eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för eventuella betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta. Utesluten medlem har inte rätt att lämna in motioner eller förslag.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade enligt 17 §.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande och godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden till styrelsen, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–8 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem saknar möjlighet att ta emot e-post eller har uppgivit en annan postadress ska kallelsen utdelas i postfack/brevlåda eller skickas med post till medlemmen. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på föreningens hemsida.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av e-post anges i lag.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Utesluten medlem har inte rösträtt. Medlem som sagt upp sitt medlemskap har varken rösträtt eller rätt att delta på föreningens möten.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

1. annan medlem
2. medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
3. föräldrar
4. syskon
5. myndiga barn
6. annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens fastighet
7. god man, förvaltare, förmyndare eller särskild företrädare för barn.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämma får, utöver vad som anges för ombud och biträde ovan, besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid förenings-

stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelsen har rätt att vid behov ta in utomstående för funktioner på stämman, så som stämмоordförande och protokollförare eller experter i samband med särskild information.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut kan krävas särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt lämna förslag till styrelsearvode.

22 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Justerat protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

23 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman, ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas maka, make, sambo, barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem i fastigheten och som är valbar enligt lag. Stämman kan också välja en eller högst två ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening men som är valbara enligt lag. Till exempel en medlems förälder, en långtidsboende hyresgäst eller någon med specialistkompetens inom fastighetsfrågor.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktioner om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

25 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande styrelseledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut, när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs enhällighet. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

27 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer. I styrelsen ska firman tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

28 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

29 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation, administration, fastighetens löpande underhåll och långsiktiga förvaltning
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för alla medlemmar
5. att föra en medlems- och lägenhetsförteckning i enlighet med vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
6. om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna så måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

30 § Framtida underhåll

Avsättningar för att säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet ska ske årligen.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till fonden kan också göras i enlighet med av styrelsen godkänd underhållsplan. Avsättning kan ske till kassa eller genom amortering.

31 § Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en långsiktig underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastighet enligt underhållsplanen
3. se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med underhållsplanen
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

32 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor ska vara auktoriserad.

33 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

34 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter avsättning till yttre fond, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för såväl underhåll som reparation av lägenheten samt att bekosta alla erforderliga åtgärder.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Denna försäkring kan vara ett tillägg till en ordinarie hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren ska inhämta och följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, el, ventilation och informationsöverföring (telefon, kabel-tv, och data). För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 43 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt och enligt alla vid varje tillfälle gällande regler och normer. Bostadsrättshavaren är också skyldig att inhämta och följa anvisningar rörande skötsel av uteplats och förråd.

I lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren, enligt ovan, bland annat för:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
4. glas och fönsterbågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt i balkong-, terrass- och altandörrar inklusive målning av insida. För skada på fönster, balkong-, terrass- eller altandörr genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren
5. till fönster, balkong-, terrass- och altandörr hörande beslag, handtag, låsanordning, gångjärn, vändringsluckor och tätningslister. Utbyte av från utsidan synliga delar ska godkännas av styrelsen

Stadgar för Bostadsrättföreningen Neptunus 5

6. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, ringklocka, tätningsslistor, lås och nycklar. Motsvarande gäller också för balkong-, terrass- eller altandörrar. Utbyte av från utsidan synliga delar ska godkännas av styrelsen. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren
7. lägenhetens innerdörrar med tillhörande listor, foder, karmar, beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, lås och nycklar
8. övriga listor och foder
9. elradiatorer
10. målning av radiatorer och värmeledningar för vattenburen värme
11. elektrisk golvvärme
12. ledningar för vatten, avlopp, gas och anordningar för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, och data) till de delar dessa betjänar endast den aktuella lägenheten. Avseende gasledningar dock endast målning
13. undercentral (säkringsskåp) och samtliga elledningar inklusive kanalisation till de delar dessa betjänar endast den aktuella lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. ventilationsdon och luftinsläpp, detta inkluderar att dessa följer fastighetens riktlinjer samt skyldighet att möjliggöra genomförandet av lagstadgad rensning och besiktning
15. brandvarnare; att sådan finns, är rätt installerad och är funktionsduglig
16. öppen spis; innehavaren är skyldig att möjliggöra genomförandet av lagstadgad sotning och besiktning samt att låta utföra nödvändigt underhåll av eldstaden

I badrum, duschrum, WC eller annat våtrum ansvarar bostadsrättshavaren även för bland annat:

17. till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt
18. badrumsinredning och belysningsarmaturer
19. vitvaror och sanitetsporslin
20. golvbrunn och vattenlås inklusive rensning dessa
21. tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar, anslutningskopplingar på vattenledning och anslutning till el
22. armaturer för vatten (blandare, kranar, delar till dusch mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
23. elektrisk handdukstork
24. ventilationssystem; ingen fläkt får anslutas till fastighetens ventilationssystem

I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättshavaren även för bland annat:

25. köksinredning och belysningsarmaturer
26. vitvaror såsom spis, mikrovågsugn, kyl/frys, diskmaskin och tvättmaskin inklusive ledningar, anslutningskopplingar på vattenledning och anslutning till el
27. spiskåpa och köksfläkt; endast kolfilterfläkt, ingen fläkt får anslutas till fastighetens ventilationssystem
28. rensning av vattenlås
29. armaturer för vatten (blandare, kranar mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

Bostadsrättshavaren svarar för allt som installerats i lägenheten av bostadsrättshavaren.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Bostadsrättshavaren svarar också för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Ingår förråd, garage eller annat lägenhetskompement i bostadsrätten har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, kungsbalkong eller takterrass eller om det till lägenheten hör mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. För balkong, kungsbalkong och takterrass svarar bostadsrättshavaren för målning av insidan av balkong- och terrassfront. Målning ska utföras enligt föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med kungsbalkong eller takterrass ska bostadsrättshavaren svara för att avrinning för dagvatten inte hindras.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Uteplats ska hållas i bra skick, vara välstädad och eventuella trädäck, staket eller dylikt ska vara hela och säkra.

37 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att fastigheten och all föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt 36 §, är väl underhållen och i gott skick.

Föreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, el och anordningar för informationsöverföring till de delar dessa betjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med
3. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet
4. utvändig målning av dörr- och fönsterkarmar, fönsterbågar, balkong-, terrass- och altandörrar
5. ytterdörrar och postboxar.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningen får utföra reparationer samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt 36 § ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

41 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på föreningens eller annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, har föreningen, efter uppmaning till rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på fastighetens utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av egna sådana anordningar och för eventuella skador dessa anordningar åsamkar. Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Ombyggnad och förändringar

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt och enligt alla vid varje tillfälle gällande regler och normer. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och för att alla förändringar besiktigas och godkänns av auktoriserad besiktningsman.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom fastigheten samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till bostadsrättshavaren hushåll, gästar bostadsrättshavaren, hyr i andra hand eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement till lägenheten ska bostadsrätts-havaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för dennes självständiga brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen i god tid ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen på sätt som styrelsen bestämmer.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan får göras för maximalt ett år i taget.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till maximalt ett år i taget och ges under maximalt 3 års sammanhängande tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som har tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift** - Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver 2 veckor från det att föreningen, efter förfallodagen, anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse** - Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse i mer än en vecka efter förfallodagen

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

3. **Olovlig upplåtelse i andra hand** - Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. **Annat ändamål** - Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och avvikelserna är till men för föreningen eller annan medlem
5. **Inrymma utomstående** - Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
6. **Ohyra** - 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
7. **Vanvård, störningar och liknande** - Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler
8. **Vägrat tillträde** - Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. **Skyldighet av synnerlig vikt** - Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
10. **Brottsligt förfarande** - Om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

En uppsägning ska vara skriftlig och delges i enlighet med bostadsrättslagen.

50 § Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Avseende 49 § punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt 49 § punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Avseende 49 § punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt 49 § punkt 1-6 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt 49 § punkt 6 eller 9 om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses.

Avseende 49 § punkt 2

Är nyttjanderätten enligt 49 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och föreningen med anledning av detta har

sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från en bostadslägenhet om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften, inom den tid som anges i första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

Avseende 49 § punkt 3

Uppsägning enligt 49 § punkt 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 49 § punkt 3.

Avseende 49 § punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 49 § punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt 49 § punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Avseende 49 § punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt 49 § punkt 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, på föreningens hemsida, genom e-post eller genom utdelning.

54 § Beslut i särskilda frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens fastighet, mark eller tomträtt ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende en ny-, till- eller ombyggnad innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet eller tomträtt.

55 § Upplösning och likvidation

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

56 § Tolkning

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Ovanstående stadgar har i sin helhet antagits av Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 vid föreningsstämma i Stockholm den 7 juni 2017 samt på extra stämma i Stockholm den 11 september 2017.

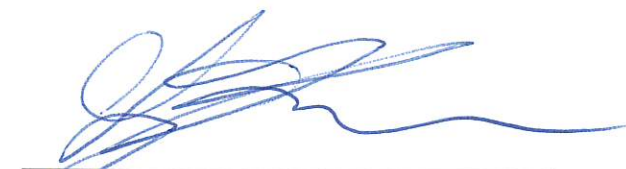
Stockholm den 11 september 2017



Mikael Tham
Ordförande



Anna-Lena Ahlström
Sekreterare



Ludvig Kullander
Ledamot