

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vitkålen 1

FÖRENINGENS FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vitkålen 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Föreningen skall ha sitt säte i Solna kommun.

MEDLEMSKAP

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

5 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

6 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren får inte inträde i föreningen vägras.

Den som har förvärvat en andel av en bostadsrätt få vägras medlemskap om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vila lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

7 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen att visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

INSATS OCH AVGIFTER

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrad. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordning (1982:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

AVSÄTTNING OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

10 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. För det fall styrelsen underlåter att upprätthålla underhållsplan eller underhållsplan av annan orsak inte kunna upprättas skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

STYRELSE OCH REVISOR

11 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter, suppleanter och valberedning väljs på den ordinarie föreningsstämman för tiden intill dess nästa stämma hållits. Omval kan ske.

12 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

13 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

14 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret; samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor och vid behov en suppleant för denna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning; samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen

RÄKENSKAPSÅR

17§ Föreningens räkenskapsår omfattar 1 september – 31 augusti

FÖRENINGSSTÄMMA

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före november månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus eller via e-post om medlem givit sitt godkännande därtill. Kallelse till stämman skall tydlig ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kassas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om frågan gäller stadgeändring, likvidation eller fusion gäller dock samma tidsfrist för extra stämma som vid en ordinarie stämma.

19 §

Medlem som önskar få ärenden behandlat vid ordinarie stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärenden kan tas upp i kallelsen till stämman. Motioner kan bara tas upp på ordinarie stämman.

20 §

På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud, biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av protokollförare
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- e) Frågan om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Godkännande av dagordning
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden

- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor, suppleant för denne
- p) Övriga ärende, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast pungeran a- f samt de ärenden, för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

21 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsens ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen, tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de gemensamt bara en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter har hen fortfarande bara en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftligt, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda 10 andra medlemmar i bostadsrättsföreningen. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlems make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad slutet omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgör val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträde av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614) Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Om styrelsen anser att en begärd upplysning inte kan lämnas utan nackdel för föreningen, ska den som ställt frågan omedelbart upplysas om detta. Om frågeställaren så begär, ska därefter revisor få frågan inom två veckor, och i sin tur avge sitt yttrande till styrelsen för behandling inom ytterligare två veckor.

23 §

Bostadsrättshaven skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadrättshavaren ansvarar bl.a. för:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet
- Glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar
- Målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar
- Rökgångar till kakelugnar
- Reparation pga. Brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning
- Brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för:

- Ventilationsdon
- Vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning
- Målning av yttersidor och ytterfönster och ytterdörrar
- Springventiler
- Stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

24 §

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

25 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 23 § andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

26 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren medge, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättshavares lägenhet om så behövs för arbete eller tillsyn.

27 §

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andrahand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte om:

1. En bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen; eller
2. Lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underlättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavaren, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, detta gäller även om styrelsen nekat samtycke och bostadsrättshavaren vänt sig till hyresnämnden och de i sin tur lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

28 §

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

29 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

30 §

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

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver tre veckor efter förfallodagen,
2. Bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Lägenheten används i strid med 28 § eller 29 §,

4. Bostadsrättshavaren eller den som lägenheten har 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. Lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma § åligger en bostadsrättshavare,
6. Bostadsrättshavaren inte lämna tillträde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och de måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

31 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) i enlighet med Bostadsrättslagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

32 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 18 § 2:a stycket.

33 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § BRL (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

34 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens regler.

Dessa stadgar har antagits vid årsmöte den 28 november 2017

.....