

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kålroten 2

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kålroten 2.

§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

Styrelsen skall ha sitt säte i Täby kommun.

Inträde i föreningen och 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 kommit 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 arvskifte 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 i anmaningen 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 ej 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 sammanbodde med bostadsrättshavaren, får inte, biträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka 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 till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, för bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

§8

Vid övergång av bostadsrätt till lokal skall föreningen ha rätt att lösa bostadsrätten. Lösningrätten skall göras gällande hos förvärvaren senast en (1) månad från det datum föreningen mottog förvärvarens ansökan om medlemskap i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätten skall samtidigt som förvärvaren ansöker om medlemskap i föreningen inkomma med köpeavtal i bestyrkt kopia eller vid annan övergång än köp bestyrkt kopia av handling som styrker övergången. Vid köp skall lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen. Vid annan övergång än köp skall lösenbeloppet utgöras av bostadsrättens marknadsvärde. Lösenbeloppet skall betalas inom trettio (30) dagar från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Avgifter

§9

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 11 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal/fördelningstal. Andelstalen/fördelningstalen 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 beräkningsgrund.

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 förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

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

§10

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avsättningar och användning av årsvinst

§11

Inom förening kan bildas följande fonder.

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
Individuell underhållsfond

Styrelsen skall antingen 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.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan disponera dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningens förvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av, avskaffande av och vilka engångsavsättningar som skall ske till bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder.

Styrelse och revisor

§12

Styrelsen består av minst tre högst sju ledamöter samt ingen eller högst fem suppleanter och väljs på ordinarie föreningsstämma- I valet till styrelse vid 2016 års ordinarie föreningsstämma skall maximalt hälften av både ledamöter och suppleanterna väljas för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits (1 årig mandatperiod) och övriga suppleanter väljs för tiden intill dess ordinarie stämma hållits under andra kalenderåret efter valet (2 årig mandatperiod).

Från och med det val av ledamöter och ersättare till styrelsen som sker vid 2017 års ordinarie stämma skall samtliga ledamöter väljas vid ordinarie stämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits det år som infaller under kalenderåret efter valet (2 årig mandatperiod).

Omval av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kan ske.

§13

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

§14

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

§15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan 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.

§16

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 revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret; samt
- att senast två vecka före ordinarie förenings stämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- att Om det läggs ett förslag om stadgeändring det fullständiga förslaget (de fullständiga stadgarna) ska tillställas medlemmarna samtidigt som kallelsen.

§17

En revisor och vid behov en suppleant för denne 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 revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§18

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari - 31 december.

Föreningsstämma

§19

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni 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 meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress.

Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie stämma eller extra stämma.

§20

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§21

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b. Val av ordförande vid stämman
- c. Anmälan av protokollförare
- d. Val av justerare tillika rösträknare
- e. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f. Godkännande av dagordning
- g. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h. Föredragning av revisionsberättelsen
- i. Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 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 och suppleant för denne
- p. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§22

Protokoll vid föreningsstämman skall föras av den stämmans ordförande utsetts 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.

§23

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst per bostadsrätt. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort förpliktelser mot föreningen.

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

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud behöver ej vara medlem i föreningen. 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 flera medlemmar i bostadsrättsföreningen. Sist nämnda gäller även om fast egendom förvärvats via t.ex. bolag ekonomisk förening eller liknande.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Person som innehar bostad med hyresrätt i föreningen har rätt att närvara vid stämman men saknar rösträtt.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§24

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

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar bl.a. för

§24:1

Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

§24: 2

Inredning och utrustning i kök och badrum och övriga utrymmen i lägenhetens såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar som befinner sig i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet.

§24:3

Glas och tätningslister i lägenhetens inner- och ytterfönster samt årligt underhåll i form av smörjning. Dessutom ansvarar bostadsrättshavaren för samtliga lås och tätningslister i lägenhetens ytterdörr samt eventuella förråds- och altan/balkongdörrar.

§24:4

Om bostaden är utrustad med balkong, altan eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren skall även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§24:5

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

§24:6

Svagströmsanläggningar.

§24:7

Målning av vattenradiatorer, kall och varmvattenledningar.

§24:8

Reparation på grund av 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.

§24:9

Brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i denna omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

§24:10

Ventilationsdon.

§24:11

Vattenradiatorer med ventiler termostat dock ej målning.

§24:12

Ytterdörr samt eventuella förrådsdörrar och altan/balkongdörrar (utom avseende samtliga lås och tätningslister i dessa dörrar) samt fönsterbågar inklusive målning och annat underhåll av sådana i lägenhetens inner- och ytterfönster.

§24:13

Springventiler.

§24:14

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 förening avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningsstämman kan besluta om att föreningen för att åtgärda brister i en eller flera lägenheter, skall överta ansvaret för reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§25

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

§26

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

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

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

§27

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenhet och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsynen eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

§28

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

Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller

2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§29

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än till avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§30

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

§31

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen 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 honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver tre veckor efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med 28 eller 29§,
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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten 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 paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26§ och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. Om 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 förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 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 förhållande som avses i första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§32

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribueras.

§33

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

§34

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

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 23 februari 2010 samt ändringar av § 24 på årsstämma den 2 juni 2013, extra stämma den 3 november 2013 samt årsstämma 15 juni 2014 stämma 2015 och 2017 april extrastämma november 2017. Årsstämma april 2018.