

STADGAR

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KASTANJEN 3**

Stadgar Brf Kastanjen 3

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Brf Kastanjen 3.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter 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.

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Södertälje (kommun), Stockholms (län).

§ 4. Överlåtelse

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen skall så snart det kan ske, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har styrelsen rätt att ta kreditupplysning eller motsvarande avseendes sökandes ekonomi.

§ 5. Medlemskap

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

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. hudfärg, nationalitet, eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätten får vägras medlemskap i föreningen om inte bostaden efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagar om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

§ 6. 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 förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör 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.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassoavgifter m.m

§ 7. 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 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 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 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 vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 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 enligt 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.

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter/styrelsesuppleant väljs av föreningsstämman för högst två år i taget.

Till styrelseledamot/styrelsesuppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus eller annan person som besitter särskild kunskap som är till gagn för föreningen.

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

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanten har rösträtt när ledamot är frånvarande eller när ledamot avgått.

§ 9.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller mark och inte heller riva eller besluta om att företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 10. Revisorer

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

§ 11. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari - 31 december.

§ 12. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av 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 revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 14. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

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

§ 15. Medlems 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 ställföreträdare 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 en medlem. Ett ombud skall vara fyllda 18 år.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon, fyllda 18 år
- barn, fyllda 18 år

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

§ 16. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a för:

- ledningar för avlopp, värme, el ventilation och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande invändiga och utvändiga glas, lister, karm, foder, tätningslister, handtag, beslag, ringklocka och brevinkast. Låscylinder och nycklar är kopieringsskyddade och ingår i ett ”system”. Bostadsrättshavare behöver styrelsens tillstånd för att kopiera nycklar. Trasiga ytterdörrscylindrar och nya nycklar betalas av bostadsrättshavare. Avseende s.k. polis-sjutillhållarlås ansvarar bostadsrättshavare till alla delar för. Bostadsrättshavare svarar dock inte för utbyte av bostadslägenhetens ytterdörr och dess karm.
- rummens väggar, golv och tak
- egna installationer
- glas och bågar i inner- och ytterfönster och till fönster hörande beslag, handtag och lås, samt all målning förutom utvändigt målning.
- icke bärande innerväggar samt ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande tätskikt och behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- lister och foder
- elektrisk eller vattenburen golvvärme
- radiator och handdukstork, såväl elektriska som vattenburna, och kopplingsanordning till dessa
- eldstäder och tillhörande rökkanaler

- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar, informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.) i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- svagströmsanläggningar

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin, torktumlare och torkskåp inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt

Kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren, utöver ovanstående, för all inredning och utrustning såsom bland annat

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

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen, om sådana ingår i upplåtelsen.

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

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 den 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.

§ 17. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten

- annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

§ 18. Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, vilket även omfattar utförande av ändringsarbeten på icke fackmannamässigt sätt, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 19. Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN M.M.

§ 20. Gemensam underhållsåtgärd

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 21. Förändringar i lägenheten m.m.

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

Åtgärd som innebär ändring av bostadslägenhetens planlösning, ventilation, ombyggnad av kök, badrum, draging av el eller åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

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

Åtgärder i lägenheten som kräver särskild behörighet, såsom exempelvis vid installation av el och våtrum, får endast företas av behörig installatör på fackmannamässigt sätt enligt gällande branschregler och lag. Innan åtgärder vidtas ska erforderliga behörighetshandlingar tillställas föreningen och, om åtgärden är sådan att tillstånd enligt ovan krävs, tillstånd erhållas av föreningen.

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

Anordningar som parabolantenner, värmepumpar, markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd etc. får inte monteras på yttre fasader på föreningens byggnader.

§ 22. Underhåll

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 upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

STÖRNINGAR, SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK M.M.

§ 23

När bostadsrättshavare använder lägenheten skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen/styrelsen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättshavaren hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

Det är av synnerlig vikt att bostadsrättshavaren följer de ordningsregler som föreningen/styrelsen beslutar. Åsidosättande kan medföra att bostadsrätten förverkas enligt §25.

ANDRAHANDSUTHYRNING M.M.

§ 24.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till andrahandsupplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadslägenheten får inte upplåtas i andra hand till juridisk person.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE M.M.

§ 25. Förverkande av bostadsrätt

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller årsavgift, vilket även omfattar avgift till fond
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, vanvårdar lägenheten
- åsidosätter sina skyldigheter enligt 13 § vid användningen av lägenheten eller ej rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen/styrelsen meddelar

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för
- tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 26. Uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 27. Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning p.g.a. förverkande skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

§ 28. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 29. Upplösning

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

Övrigt

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