

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kilen 5 i Solna, Stockholms län.
Organisationsnummer 716419-1707

Om föreningen

§ 1. Namn, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kilen 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna, Stockholm.

Medlemskap

§ 2. Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av 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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3. Medlemskapsprövning

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

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 4. Bosättningskrav

Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Avgifter

§ 5. Grundavgift, årsavgift och upplåtelseavgift

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 6. Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

§ 7. Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av gällande prisbasbelopp per pant.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 8. Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 9. Överlåtelse

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 10. Anmaning om medlemskapsansökan

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, för föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 11. Ogiltig överlåtelse

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12. Bostadsrättshavarens ansvar

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

Till lägenhetens inre räknas: rummen väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens i ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Fönster, förutom utvändig målning och kittning som föreningen ansvarar för, svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som glas, kassetter och bågar i såväl lägenhetens ytter- som innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister.
- Ytterdörr, förutom målning av utsidan av dörren, i fall det är en målad dörr, som föreningen ansvarar för, svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister och foder, även utvändigt mot till exempel trapphus
- Radiatorer, dock endast målning.
- Elektrisk golvvärme eller radiator, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- I lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- Rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror
- Köksfläkt som skall vara av godkänd typ
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

§ 13. Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 14. Brand- och vattenledningsskador

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

§ 15. Ohyra

Ohyra får ej föras in i lägenheten. § 14 ovan äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 16. 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.

§ 17. Gemensam upprustning

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

§ 18. Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten samt förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 19. Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iaktas av dem för vilka han svarar enligt § 14.

§ 20. Tillträdesrätt

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 21. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan fysisk person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 22. Inneboende

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

§ 23. Användning av bostadsrätten

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

§ 24. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 22 eller § 23,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan

oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i fastigheten;

- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 19 skall iaktas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
- 6 om i strid med § 20 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anse vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 32 tredje stycket;
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 25. Hinder för förverkande

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

I enlighet med bostadsrättslagen skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 26. Ersättning vid uppsägning

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 27. Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 24, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit bostad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revision

§ 28. Styrelsens sammansättning

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljnas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 29. Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 30. Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 31. Räkenskapsår

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1.1–31.12. Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorn avlämna årsredovisning. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 32. Styrelsens åligganden

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande använda föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 33. Revisorer

Minst en och högst två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

§ 34. Avgivande av revisionsberättelse

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan stämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor för den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 35. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 36. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finns skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 37. Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 38. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Styrelsens årsredovisning.
- 9 Revisorns berättelse.
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisor.
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 37.
- 17 Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 39. Kallelse

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 40. Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 41. Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

För en fysisk person gäller att ombud och biträde endast får vara, annan medlem, äkta make, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, barn, god man, personlig assistent.

Föreningsstämman får besluta att person som inte är medlem skall ha rätt att närvara vid stämman eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett beslut om närvaro av annan person än medlem enligt första stycket, är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Övrigt

§ 42. Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller genom e-post eller utdelning.

§ 43. 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 för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 44. Vinst eller förlust

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

§ 45. Upplösning, likvidation mm.

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

§ 46. Samtycke till behandling av personuppgifter

Föreningen för register som faller under Personuppgiftslagstiftning. Föreningen är Personuppgiftsansvarig. Genom medlemskap i föreningen lämnar medlem samtycke till behandling och lagring av personuppgifter nödvändiga för föreningens ekonomiska förvaltning.

§ 47. Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Föreningen kan även utfärda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.