

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen KADETTEN 12
Strängnäs

Att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma
den 2018-04-18 och på föreningsstämma
den 2018-05-02 betygar undertecknade ledamöter.

.....
Ingela Johansson

.....
Bo Eklund

.....
Lena Pettersson

.....

Länsstyrelsens godkännande.

FÖRENINGENS FIRMA och ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen KADETTEN 12

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.
Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs.

4 §

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

RÄKENSKAPSÅR

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

MEDLEMSKAP

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.
Juridisk person samt fysisk underårig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

8 §

För lägenheten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom hyra av garage eller parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.
Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen beslutar.

AVSÄTTNINGAR och ANVÄNDNING av ÅRSVINST

9 §

Till fond för yttre underhåll och/eller dispositionsfond skall årligen avsättas det överskott som kan uppkomma på föreningens verksamhet eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

STYRELSE och REVISORER

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fem suppleanter.

Valbar är endast myndig medlem som är bosatt i föreningens fastighet.

Ordförande väljes för en tid av ett år i taget. Övriga styrelseledamöter väljes för en tid av två år i taget, räknat från ordinarie föreningsstämma. Suppleanterna utses för en tid av ett år.

Styrelseledamöterna kan omväljas. Om styrelsen består av tre ledamöter avgår de växelvis, en vartannat år och två vartannat år. Om styrelsen består av fem ledamöter, avgår två vartannat år och tre vartannat år.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter.

För giltigheten av fattande beslut erfordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken ej behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i föreningen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna fastigheten.

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisningen 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 (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets slut (balans-räkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 § Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättiga medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Medlem som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före föreningsstämma.

18 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekommande följande ärenden:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 4) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 5) Fastställande av röstlängd.
- 6) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 7) Föredragning av revisorns berättelse.
- 8) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- 9) Beslut om resultatdisposition.
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 11) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 12) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 13) Val av revisor och suppleant.
- 14) Val av valberedningen.
- 15) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

20 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

UPPLÅTELSE och ÖVERGÅNG av BOSTADSRÄTT

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingarna skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall utgå, skall även den anges.

23 §

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsinnehavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka, får inträde i föreningen ej vägras make/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

24 § (forts)

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

25 §

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

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

AVSÄGELSE av BOSTADSRÄTT

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVERENS RÄTTIGHETER och SKYLDIGHETER

28 §

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

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och elektricitet till de delar dessa är synliga inne i lägenheten och inte är stamledningar. Bostadsrättshavaren svarar också för inner-

och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Dock ej för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada, endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som där gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat, gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och den tillsyn som denne bort iakttaga. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- och vattenledningsskada.

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger denne själv iakttas även av dem för vilka denne svarar enligt 28 § tredje stycket. Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

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

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som avses i andra stycket. Föreningen har möjlighet att ta ut en avgift på upp till 10 % av ett prisbasbelopp per år för upplåtelse från de som hyr ut i andra hand.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

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

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med 33 eller 34 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten,
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 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda § åligger bostadsrättshavare,
6. om strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av 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 en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

36 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är denne skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 35 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 35 § första stycket angiven orsak, får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att flytta tidigare.

37 §

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

38 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

39 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

40 §

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