

Stadgar för bostadsrättsföreningen Kästa 1, Huddinge

Föreningsstadgar beslutade av stämman 2019-05-29 samt 2019-09-12

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Kästa 1, Huddinge kommun.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsebelopp, datum för överlåtelsen samt uppgifter om förvärvarna; namn, adress och personnummer.

Frågan om antagande av ny medlem avgörs därefter av styrelsen. Styrelsens godkännande av ny medlem gäller såväl fysisk som juridisk person.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om innehavaren är eller antas till medlem i föreningen.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

§ 4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun. Ordinarie stämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisor avge årsredovisningshandlingar. Det ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Samma tidsintervall gäller för kallelse till extra föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske antingen genom personligt brev till var och en av medlemmarna eller via elektroniskt hjälpmedel till exempel mejl.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 15 mars så att styrelsen hinner bereda ärendet och ta upp det i kallelsen till stämman.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisor och revisorssuppleant
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

En medlems rätt vid 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 det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om revisorn har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

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 12 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och skall erläggas månadsvis i förskott. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får maximalt uppgå till 2,5 procent av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avgift för andrahandsupplåtelse får maximalt uppgå till 10 procent av basbeloppet per år, och tas ut av bostadsrättsinnehavaren. Om en bostad upplåtes under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostaden är upplåten.

§ 12 Avsättning och användning av årsvinst

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll, benämnd "Fond för yttre underhåll". Beslut om denna avsättning, liksom även beslut om ianspråktagande för framtida underhåll fattas av styrelsen. Avsättning skall ske årligen motsvarande minst 0,3 procent av byggkostnaden för föreningens hus.

Någon fond för inre underhåll, benämnd medlemmarnas reparationsfond, finns ej inom föreningen.

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till "fond för yttre underhåll" eller balanseras i ny räkning.

§ 13 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen såsom förråd i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

- Innerväggar
- Ytskiktet på rummens väggar, golv och innertak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- Underliggande fuktisolerande skikt i bostadens badrum och våtutrymmen.
- Inredning i bostaden och i förrådet exempelvis; sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
- Bostadens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder etc.
- Bostadens ytterdörr och altandörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), eventuell ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningslist, låsanordning, nycklar etc. Föreningen svarar dock för eventuell målning av ytterdörrens, altandörrens yttersida. Denna punkt gäller även dörr till förråd.
- Bostadens fönster vad gäller glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm med mera, samt målning. Föreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga yttersidor av fönster. Föreningen svarar också för byte av fönster inklusive takfönster i enlighet med föreningens underhållsplan.
- Målning av radiatorer och element samt byte av dessa.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.

- I bostaden synliga vatten- och avloppsledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningar till inredning såsom disk- och tvättmaskin. Föreningen ansvarar dock för byte av vattenutkast på fasaden.
- I bostaden invändig anordning för ventilation och rökgång och köksfläkt, samt att regelbunden rengöring av dessa utförs av fackman.
- Ledningar för elektricitet, invändigt ”proppskåp”, eluttag, strömbrytare, fasta armaturer både invändigt och utvändigt samt i förråd inklusive den elstolpe som hör till bostaden.
- Invändig trapp och tillhörande trappräcke
- Vattenberedare med tillhörande kringutrustning i badrummet. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och tillsyn av vattenberedaren enligt föreskrifter som följt med från tillverkaren. Bostadsrättshavaren står för reparationer och inköp av ny beredare.
- Egna installationer (gjorda av innevarande eller tidigare bostadshavare) till exempel, golvvärme, handdukstork, takfläkt, luftvärmepump, braskamin och liknande.
- Bostadshavaren ansvarar även för utvändigt entrétrappa samt altan och bekostar själv både underhåll och utbyte.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet på egen bekostnad. De åtgärder bostadshavaren vidtar i bostaden ska utföras fackmannamässigt.

Varje renovering som är mer än tapetsering, målning, och utbyte av vitvaror ska meddelas styrelsen för godkännande innan arbetet påbörjas. Blankett finns på föreningens hemsida att använda vid anmälan om planerade förändringar i bostaden.

Vid renovering av våtrum ska entreprenören eller dess ombud kontakta styrelsen för att säkerställa att arbetet kommer att utföras i enlighet med gällande norm. Efter avslutat arbete ska styrelsen erhålla ett kvalitetsdokument på utfört arbete.

Förändringar av eldragningar, installation av nya elkopplingar och dylikt får endast utföras av person med behörighet för den aktuella åtgärden.

Endast godkända företag får anlitas (f-skattsedel, försäkringsbevis och i förekommande fall våtrumscertifiering, intyg om elbehörighet).

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även skötsel och underhåll av mark/tomt samt parkeringsplats-/er som ingår i upplåtelsen. Tomten ska hållas prydlig året om. Sommartid ska t ex gräset klippas regelbundet. Vintertid ska gången från gatan och fram till ytterdörren vara skottad och sandad. Detsamma gäller runt soptunnorna och vid brevlådan. Det ska vara minst 15 cm mellan eventuella växter och fasaden på huset samt förrådet.

Bostadsrättshavare är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av bostad, förråd och tillhörande mark.

Bostadsrättshavare är skyldig att till styrelsen utan dröjsmål anmäla fel och brister i fastigheten som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Vid brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit för att förhindra att brand uppstår.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten samt krypgrund när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Information om behov att få tillträde till bostaden ska meddelas i god tid, vilket innebär en till två veckor i förväg, om situationen inte är akut. I det fall bostaden inte är tillgänglig på avtalad tid, debiteras bostadsrättshavaren den merkostnad detta innebär för föreningen.

§ 16 Uthyrning av lägenheten

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Se även §11 om avgift vid andrahandsupplåtelse.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

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