

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Kragstalund II
org.nr 716 417 – 4331

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål, definitioner och säte

MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

§ 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3 Bosättningskrav

§ 4 Deläggande

§ 5 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

§ 6 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

§ 7 Övriga avgifter

§ 8 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 9 Ordinarie och extra stämma

§ 10 Motionsrätt

§ 11 Dagordning

§ 12 Kallelse

§ 13 Rösträtt

§ 14 Ombud och biträde

§ 15 Röstning

§ 16 Valberedning

§ 17 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

§ 18 Styrelsens sammansättning

§ 19 Konstituering

§ 20 Styrelsens åligganden

§ 21 Styrelsens protokoll

§ 22 Beslutsförhet och röstning

§ 23 Beslut i vissa frågor

§ 24 Firmateckning

§ 25 Revisorer

§ 26 Räkenskapsår

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 27 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 28 Felanmälan

§ 29 Ytterligare installationer

§ 30 Brand- och vattenledningsskador

- § 31 Balkong m.m.
- § 32 Vanvård
- § 33 Tillbyggnad
- § 34 Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 35 Användning av bostadsrätten
- § 36 Sundhet, ordning och gott skick
- § 37 Tillträdesrätt
- § 38 Upplåtelse i andra hand
- § 39 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 40 Förverkandegrunder
- § 41 Hinder för förverkande
- § 42 Ersättning vid uppsägning
- § 43 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 44 Meddelanden
- § 45 Framtida underhåll
- § 46 Vinstutdelning
- § 47 Upplösning, likvidation m.m.
- § 48 Tolkning

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål, definitioner och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kragstalund II.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

§ 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller den som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap beviljas av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen kan, som underlag för medlemskapsprövningen, komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

Fysisk person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätten.

§ 3 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 4 Delägande

Den som har förvärvat del i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 5 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

För lägenheten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

§ 6 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 7 Övriga avgifter

Beträffande avgift för upplåtelse i andra hand, se § 38. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 8 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.

Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 9 Ordinarie och extra stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

§ 10 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars.

§ 11 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Fastställande av dagordningen
3. Val av ordförande vid föreningsstämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Godkännande av röstlängden
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
14. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden
19. Avslut

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 12 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till en ordinarie eller extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter.

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

§ 13 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan mot sig själv.

§ 14 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandedatumet. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon, barn eller god man får vara biträde eller ombud.

§ 15 Röstning

Omröstning vid föreningsstämma sker normalt öppet.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

§ 16 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

§ 17 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSE OCH REVISION

§ 18 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Föreningsstämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 19 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 20 Styrelsens åligganden

Styrelsen ska avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

Styrelsen upprättar budget och fastställer årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

Styrelsen ska minst sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

Styrelsen ska senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga.

§ 21 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 22 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

§ 23 Beslut i vissa frågor

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

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om

bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 24 Firmateckning

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

§ 25 Revisorer

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

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 26 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 27 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation, samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och av de anordningar för avlopp och lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

§ 28 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med lag eller dessa stadgar.

§ 29 Ytterligare installationer

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

§ 30 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som där gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 31 Balkong m.m.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats anlagd av föreningen svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

§ 32 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 33 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Detta gäller även altan i anslutning till huset.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§ 34 Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som omfattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 35 Användning av bostadsrätten

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

§ 36 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom fastigheten. Han /hon ska härvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas även av dem för vilka han/hon svarar samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

§ 37 Tillträdesrätt

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.

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

§ 38 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 39 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 40 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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 huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordnings-regler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 41 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 42 Ersättning vid uppsägning

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

§ 43 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 44 Meddelanden

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

§ 45 Framtida underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus ska ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

§ 46 Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas erlagda årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 47 Upplösning, likvidation m.m.

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

§ 48 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

Stadgar ursprungligen antagna vid konstituerande sammanträde 1980-08-09 samt ändringar antagna å stämmor 1992-12-01, 1992-12-07, 1998-05-24, 1998-06-14 och 2002-04-19.

Dessa stadgar har antagits på stämmor 2018-04-17 och 2018-05-22 .