allabrf.se

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Kneippens Trädgårdsstad, 769622-4695

Antagna vid konstituerande föreningsstämma den 23 november 2010 och ändrade vid ordinarie stämma den 26 maj 2015

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kneippens Trädgårdsstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning.

En medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse som nämnts ovan, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelsen har sitt säte i Norrköping.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2
När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i bostadslägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

§ 3
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningen hänförligt till överenskommelser med entreprenör i samband med föreningens bildande. 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 bostadslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

§ 4
Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

allabrf.se

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§ 5
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadslägenhets värme, varmvatten, elektricitet, renhållning, konsumtionsvatten samt tv- och dataanslutning kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, och avgift för andrahandsupplåtelse, får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till årligen högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för upplåtelsen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren, och avgift för andrahandsupplåtelse av upplåtaren.

Samtliga i denna bestämmelse omnämnda avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt lagstadgad påminnelse- och inkassoavgifter m.m.

UNDERHÅLLSPLAN

§ 6
Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i erforderlig omfattning.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 7
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadslägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler som rör skötsel m.m. av mark. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas bland annat:

- Rummens väggar, golv, tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,

allabrf.se

- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till bostadslägenheten; exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, armaturer för vatten (blandare m.m.) vitvaror; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, lås inklusive nycklar m.m.; föreningen svarar dock för underhåll/målning m.m. av utifrån synliga delar av ytterdörrar och fönster,
- målning av radiatorer och värmeledningar; dock inte annat underhåll av dessa,
- klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- köksfläkt, ventilationsdon och ventilationsfläkt med undantag för föreningens ansvar enligt nedan,
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- egna installationer; liksom åtgärder i underhållshänseende av installationer vidtagna av tidigare innehavare.

Föreningen svarar för reparation och underhåll av de anordningar och ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar endast för eventuellt behov av målning av sådana anordningar/ledningar.

För mark upplåten med bostadsrätten, ansvarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll enligt vid var tid gällande ordningsregler från föreningen. Bland annat ansvarar bostadsrättshavaren för snöskottning, rengöring, klippning av gräs, häckar och andra planteringar. Bostadsrättshavaren svarar vidare för reparation och underhåll av anordningar som denne eller tidigare innehavare anbragt på marken eller i anslutning till huset, såsom inglasat uterum eller andra anordningar; oaktat om dessa utgör fastighetstillbehör eller ej. Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att följa vid var tid gällande ordningsregler från föreningen avseende tillåtligheten av åtgärder på marken.

Föreningen svarar dock för underhåll/reparation av samtliga uppfarter/parkeringsplatser för bil (asfalterade ytor), även i de fall sådan yta ingår i upplåtelsen (dock ej rengöring/snöröjning för sistnämnda ytor), såvida inte bristen beror på försummelse från bostadsrättshavaren eller någon denne svarar för enligt 12 § bostadsrättslagen, eller i övrigt enligt vad som stadgas i nämnda bestämmelse i bostadsrättslagen.

För det fall bostadsrättshavare vid utträde i föreningen lovligen tar bort utvändiga anordningar, svarar bostadsrättshavaren för återställande till ursprungligt skick.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

allabrf.se

§ 8
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostadslägenheten som bostadsrättshavaren svarar för, liksom om underhålls- och reparationsåtgärder på mark som bostadsrättshavaren svarar för.

§ 9
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostadslägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 10
Bostadsrättshavare är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i detta hänseende meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Om bostadsrättshavare vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra, får detta inte tas in i lägenheten.

§ 11
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadslägenheten och även få tillträde till utvändiga områden när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren svarar för.

När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa bostadslägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostadslägenheten/utvändiga områden, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 12
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin bostadslägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Avgift för andrahandsupplåtelse kan utgå enligt vad som framgår av § 5.

§ 13
Bostadsrättshavaren får inte använda bostadslägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 14
Nyttjanderätten till en bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens regler förverkas bland annat om:

1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4) bostadsrättshavaren inrymmer utestående personer till med för förening eller medlem,

allabrf.se

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 fastigheten,
6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 iakttas,
9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 15
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 16
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 17
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen kan dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarat för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 18
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är dock endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 19
Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 20
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de

allabrf.se

närvarande röstat, eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet.

§ 21
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller vidta väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd beträffande sådan egendom.

§ 22
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 23
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 24
Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar.

§ 25
Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

§ 26
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 27
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 28
Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 29
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 30
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

allabrf.se

1) Stämmans öppnande
2) Godkännande av dagordning
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7) Fastställande av röstlängd
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisorernas berättelse
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14) Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
15) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16) Val av valberedning
17) Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, angivna i kallelsen
18) Stämmans avslutande

§ 31
Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 32
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§ 34
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskilt majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 35
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36
Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

allabrf.se

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 37
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

§ 38
Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 6. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§ 39
Om föreningen upplöses, ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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