

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄGELBANAN NR 13, ORG NR 716416-6592

## FÖRETAGSNAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kägelbanan nr 13.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

### 2 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen.

### 3 §

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

### 4 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas dels fysisk person som övertar bostadsrätt, dels juridisk person som övertar bostadsrätt som är lokal i föreningens hus. 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 för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagens regler ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund som följer av lag.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt har övergått till nekas medlemskap i föreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning samt för dödsbo.

## **INSATS OCH AVGIFTER MM**

### **5 §**

Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För varje bostadsrätt ska betalas årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 40 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av gällande prisbasbelopp. 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 och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid har föreningen rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker, även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **6 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, uteplats, takterrass eller annat lägenhetskomplement, som ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Om lägenheten är utrustad med balkong, takterrass eller uteplats som inte omfattas av upplåtelsen svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom ytterdörrens utsida,
- icke bärande innerväggar samt ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte underliggande behandling, som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar,
- elradiatorer; i fråga om vattenradiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar,
- ventiler/ventilationsdon och lägenhetens ventilationskanaler fram till gemensamma ventilationskanaler.
- säkringsskåp och därtill utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt (tätskikt),
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporسلن,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive vattenlås, ledningar och anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil,
- armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning,
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror,

- köksfläkt (motordriven fläkt får ej kopplas till allmän ventilationskanal) jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- disk- och tvättmaskin inklusive vattenlås, ledningar och anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil,
- armatur för vatten exempelvis kran, blandare, inklusive packning.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådant som omfattas av föreningens ansvar.

## 7 §

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- vattenfylld radiator, förutom målning,
- ventilationskanal och ventilationsdon,
- ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,
- vattenburen handdukstork,
- rökgång.

## 8 §

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 och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenheten så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 9 §

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

**10 §**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. 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.

**11 §**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

**12 §**

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

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

**13 §**

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 enligt 8 §.

**14 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas. En garageplats som hyrs av bostadsrättshavaren får inte upplåtas i andra hand utan styrelsens samtycke.

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Vissa undantag beskrivs i bostadsrättslagen.

### 15 §

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

### 16 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### 17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem i föreningen,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

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

### 18 §

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.

## STYRELSEN

### 19 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

### 20 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den

ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

#### **21 §**

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 närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

#### **22 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### **23 §**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som föreskrivs i dataskyddsförordningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **24 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

#### **25 §**

Senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, ska styrelsen till revisorerna lämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

#### **26 §**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

#### **27 §**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

#### **28 §**

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 29 §

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

### 30 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

### 31 §

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

### 32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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 revisionsberättelsen
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 suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

### 33 §

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Föreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.



Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

#### **34 §**

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.

#### **35 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem i föreningen får vara biträde.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Som närstående till medlem enligt första och tredje stycket ovan anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

#### **36 §**

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **37 §**

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

#### **38 §**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA****39 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Föreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

**UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND****40 §**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan, dock minst det belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

**VINST****41 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM****42 §**

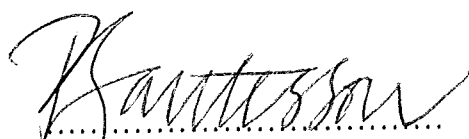
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.


**ÖVRIGT****43 §**

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

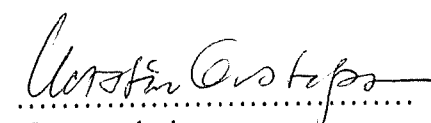
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2020-06-11.

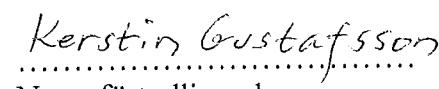
Ordförande

  
.....  
Namnteckning

  
.....  
Namnförtydligande

Ledamot

  
.....  
Namnteckning

  
.....  
Namnförtydligande