

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEN 49

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kastanjen 49.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### MEDLEMSKAP OCH UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätt och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt 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 eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

Föreningen godtar inte en juridisk person som medlem.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen. Särskilda regler gäller enligt bostadsrättslagen när en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### INSATS, ÅRSavgIFT OCH UPPLÅTELSEavgIFT

#### 4 §

Insats, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

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

### ÖVERLÅTELSE-, UPPLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT

#### 5 §

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### avgIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

#### 6 §

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller under respektive kalenderår som lägenheten upplåts. Om en lägenhet upplåts under del av kalenderår beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften ska betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### BETALNING AV avgIFTER TILL FÖRENINGEN

#### 7 §

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om inkassokostnader m.m.

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

#### 8 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även förråd och annat som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar sålunda bland annat följande.

- Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister inklusive balkong, med tillhörande rullgardiner, persienner, beslag och inglasning samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,

motsvarande gäller balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan överkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller balkong- eller altandörr.

- Vid ett eventuellt byte till skjutdörr mot balkong krävs styrelsens tillstånd samt utförande enligt gällande bygglov. Underhållsansvaret övergår då från föreningen till berörd bostadsrättshavare.
- Innerdörrar och säkerhetsgrind.
- Eldstäder med tillhörande rökgångar.
- Lister och foder.
- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda elradiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning och luftning.
- Golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- Brandvarnare.
- Förråd — lösöre i förrådsutrymme ska hållas ovanför golv för att medge luftcirkulation. Poröst material, såsom kartong, ska hållas ovanför golv och avskilt från yttervägg för att medge luftcirkulation runtom.

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

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- i förekommande fall tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- i förekommande fall elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror,
- köksfläkt,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,

- kranar och avstängningsventiler.

## 9 §

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

## 10 §

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

## 11 §

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Ändring av ytskikt, inre väggar, tak och golv på balkong får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen.

## 12 §

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

## VANVÅRD

### 13 §

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 rättelseanmärkning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## GEMENSAM UPPRUSTNING

### 14 §

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

## FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

### 15 §

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av samtliga sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 16 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar 1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

### **17 §**

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

### **18 §**

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

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

## **TILLTRÄDESRÄTT**

### **19 §**

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## **ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

### **20 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

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. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar att upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

## **INNEBOENDE**

### **21 §**

En bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## **FÖRVERKANDE**

### **22 §**

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person till men för föreningen eller medlem,
- lägenheten används till annat ändamål än det avsedda och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 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,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken i en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

## **HINDER FÖR FÖRVERKANDE**

### **23 §**

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

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.

## **ERSÄTTNING VID UPSÄGNING**

### **24 §**

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

## **TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

### **25 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

## **STYRELSEN**

### **26 §**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas — förutom av styrelsen — av två styrelseledamöter i förening.

### **27 §**

Vid styrelsens sammanträde ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

### **28 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### **29 §**

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 på sådan egendom.

### **30 §**

För vissa beslut finns särskilda villkor i bostadsrättslagens bestämmelser.

### **31 §**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **32 §**

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

### **33 §**

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna — som inte behöver vara medlemmar — ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

### **34 §**

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

### **35 §**

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **36 §**

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

### **37 §**

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast den 31 januari eller vid den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **38 §**

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

### **39 §**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordföranden
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition

12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen 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 hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

#### **40 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i postfack eller genom e-post till de medlemmar som uppgett en e-postadress. I vissa i lagen om ekonomiska föreningar särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som angetts ovan ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats i fastigheten eller publiceras på föreningens hemsida.

#### **41 §**

Vid föreningsstämman 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.

#### **42 §**

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud.

Endast make, sambo, annan medlem eller ställföreträdare för annan medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid

föreningsstämman. Biträde får endast vara medlemmens make, sambo, annan närstående, annan medlem eller god man.

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

#### **43 §**

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 lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **44 §**

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

#### **45 §**

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

### **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

#### **46 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, på föreningens webbplats, e-post eller utdelning.

### **FONDER**

#### **47 §**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### **UTDELNING, UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

#### **48 §**

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

Om föreningsstämman 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018.