

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKLUNDA

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Eklunda.

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

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

AVGIFTER

§ 4

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen bestämmer annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas lika på bostadsrättslägenheterna. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodatum till dess full betalning sker.

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

Överlåtaren/säljaren av bostadsrätt skall erlägga överlåtelseavgiften till föreningen inom 30 dagar från det datum då överlåtelsen godkändes av styrelsen.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas,

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, dörrar, golv och tak som inredning i badrum och kök, ventilationsfläkt med tillhörande anslutningsslang och övriga utrymmen i lägenheten, synliga rördragningar (även dolda i skåp), tråddragningar för tele och TV, fönster inkl. spröjsar och ytterdörrar inkl. lås med sidomonterat ljusinsläpp. Lägenhetsinnehavaren svarar för underhållet av ytterdörrarnas insida dock icke altandörr som räknas som fönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för fasta ventilationskanaler inkl. takmonterad ventilationsfläkt, målning av yttersidorna av fönster inkl. karmens fals och fönsterbågarnas kanter, ej heller för underhåll av radiatorer (målning undantagen) inkl. rördragning till dessa eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten, häri ingår avstängningsventiler för värme samt för inkommande varm- och kallvatten.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Det åligger bostadsrättsinnehavare att svara för:

I badrum etc:

- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- golvbrunn inklusive klämringar och täthet
- rensning och rengöring av golvbrunn
- kranar och avstängningsventiler
- packningsbyte av vattenkranar

I kök:

- vitvaror
- köksfläkt
- ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- vattenledningskranar och avstängningsventiler
- det utvändiga vattenpostutkastet.

§ 12

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ombyggnad av badrum/duschrum skall ske enligt gällande bestämmelser för våtutrymme.

§ 13

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

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

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning.

§ 15

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 16

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

§ 17

Om bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid betalar upplåtelseavgift, som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §17 och avvikelse är av avsevärd betydelse eller till men för föreningen eller medlem i föreningen,
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
6. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 19

Uppsägning som avses i § 18 första stycket 2, 3 eller 5 – 7 får endast ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i §18 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §18 första stycket 1 – 3 eller 5 – 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket 4 eller 7 eller inom två månader vad avser 18 § första stycket 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §18 första stycket 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 21

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i §18 första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt §18 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättsinnehavaren sades upp.

§ 23

Sågs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4 – 6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sågs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i §18 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 25

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §18, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljning kommer överens om något annat. Försäljning får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningen begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE

§ 26

Styrelsen har sitt säte i Ängelholm.

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. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Utse ordförande för ett år.

§ 27

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

FIRMA TECKNING

§ 28

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

RÄKENSKAPER

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast den 1 mars varje år skall styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 30

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

REVISION

§ 31

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma in till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 20 mars. Styrelsen skall lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

VALBEREDNING

§ 33

Vid föreningsstämma utses valberedning för ett år som består av två ledamöter varav en sammankallande.

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

§ 34

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast den 30 juni.

MOTIONER

§ 35

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på ordinarie föreningsstämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen såsom motion.

Motioner skall, för att kunna behandlas vid ordinarie föreningsstämma, ha inkommit till styrelsen före den 1 februari.

KALLELSE

§ 36

Kallelse skall ske senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman, innehållande dagordning samt styrelsens förslag till åtgärder och inkomna motioner enligt § 35. Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

DAGORDNING

§ 37

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkänna förslag till dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om godkännande av kallelsen
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Bestämma antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter för två år
16. Utse ordförande för ett år
17. Bestämma antal revisorer och revisorsuppleanter
18. Val av revisor/er och revisorsuppleant/er för ett år
19. Val av valberedningskommitté och utse sammankallande
20. Behandling av styrelsens förslag till åtgärder
21. Behandling av inkomna motioner
22. Behandling av styrelsens förslag till budget
23. Stämmans avslutande

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

§ 38

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen eller revisorer har skäl därtill eller då minst 1/10-del av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärenden som önskas behandlat på stämman. Framställningen skall göras minst en månad före den begärda tiden för stämman. Kallelse skall ske senast 2 veckor före stämman och innehålla ärendelista. På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1 – 7 § 37 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen för stämman.

RÖSTRÄTT

§ 39

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller om de har flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

PROTOKOLLETS TILLGÄNGLIGHET

§ 40

Det justerade protokollet från föreningsstämma inkl. samtliga bilagor skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

FONDER

§ 41

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST

§ 42

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas lika mellan bostadsrätterna.

STADGEÄNDRING

§ 43

Beslut om ändring av föreningens stadgar kan endast fattas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

GEMENSAMHET

§ 44

Föreningens gemensamma utrymme, mark etc. samt övriga gemensamma frågor regleras i Boenderegler för föreningen.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 45

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla bostadsrätterna i lika stora delar.

ÖVRIGT

§ 46

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

Stadgarna har antagits vid föreningens ordinarie stämma 2011-04-13 och korrigerades vid ordinarie stämma 2018-04-26

Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2011-07-05, ärende 159576/11.