

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping

Organisationsnummer 769618 – 7207

2015052708517

Om föreningen

- 1 § Föreningens namn
- 2 § Föreningens ändamål
- 3 § Föreningens säte
- 4 § Räkenskapsår
- 5 § Medlemskap
- 6 § Medlemskapsprovning
- 7 § Bosättningskrav
- 8 § Utträde ur föreningen
- 9 § Formkrav vid överlåtelse
- 10 § Årsavgift
- 11 § Avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 12 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 13 § Avsättningar och användning av årsresultatet

Styrelse och revision

- 14 § Styrelsens sammansättning
- 15 § Konstituering och beslutsföret
- 16 § Firmateckning
- 17 § Förvaltning
- 18 § Avyttring mm.
- 19 § Styrelsens åligganden
- 20 § Revisor
- 21 § Valberedning

Föreningsstämma

- 22 § Föreningsstämma
- 23 § Extra föreningsstämma
- 24 § Kallelse till stämma
- 25 § Motioner
- 26 § Dagordning
- 27 § Stämmans protokoll
- 28 § Rösträtt
- 29 § Ombud och biträde
- 30 § Jäv

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Förändring av lägenhet
- 33 § Inneboende
- 34 § Användning av bostadsrätt
- 35 § Sundhet, ordning och reda
- 36 § Andrahandsuthyrning
- 37 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 38 § Ytterligare installationer
- 39 § Brand- och vattenledningsskador
- 40 § Balkong
- 41 § Felanmälan
- 42 § Gemensam upprustning
- 43 § Övriga anordningar
- 44 § Föreningens rätt av avhjälpa brist
- 45 § Tillträde till lägenheten
- 46 § Avsägelse av bostadsrätt

Förverkande

- 47 § Förverkandegrunder
- 48 § Förverkande av bostadsrätt
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Avflyttning
- 51 § Uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

Övrigt

- 53 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 54 § Stadgeändring
- 55 § Tolkning

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

7 § Bosättningskrav

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

8 § Utträde ur föreningen

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

9 § Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

10 § Årsavgift

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar enligt med 13 §

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area, samt att tv, tele och data erläggs per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

11 § Avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelse- och pantsättningsavgift

Avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse av del av månad räknas som hel kalendermånad. Avgiften betalas månadsvis i förskott av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

18 § Avyttring

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

19 § Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i personuppgiftslagen.

20 § Revisor

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

21 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberednings uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

22 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

23 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

28 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

29 § Ombud och biträde

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än två andra röstberättigade.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

30 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- 1) talan mot sig själv
- 2) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- 3) talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 ovan beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostad.

32 § Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd 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 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.

- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar: all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller också för balkongdörr
- innerdörrar
- lister och foder
- vad avser vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ventiler och luftinsläpp, dock endast rengöring och målning
- brandvarnare
- eluttag, brytare och fasta armaturer.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- tätning mot toalettstol och tvättställ
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin/torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- golvvärme

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

- vitvaror (spis, ugn, mikrougn, kyl, frys)
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

38 § Ytterligare installationer

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

39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) 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 denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

47 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 48 och 49 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet, Detta gäller också avgift för andrahandsupplåtelse.
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §,
5. om 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. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 35 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 45 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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.

48 § Förverkande av bostadsrätt

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 47 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i 35 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 47 §, punkt 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 47 § punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten enligt 47 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten,

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

51 § Uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 47 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

53 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614).

54 § Stadgeändring

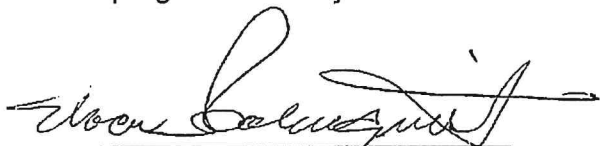
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

55 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar härmed att ovanstående stadgar enhälligt blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie årsstämma den 23 april 2015.

Jönköping den 11 maj 2015


Elver Malmqvist


Marianne Josefsson


Lisbeth Andreasson


Anders Ljungwall