

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget Karlskrona

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Kvarnberget".
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande under obegränsad tid. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

- § 3 Styrelsen har sitt säte i Karlskrona.

Medlemskap

- § 4 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Detta gäller dock ej kommun och landsting.
- § 5 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det ansökan om medlemskap och inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se även § 29-32 "Övergång av bostadsrätt".
- § 6 För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrattsbevis.

Avgifter

- § 7 Insats beräknas efter lägenhets andelsvärde. Andelsvärde är det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens hus. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens fortlöpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Ersättning för värme och varmvatten samt övriga utgifter fördelas efter bostadsrättslägenhetens andelsvärde. Årsavgift fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvarn för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

Fonder för underhåll

- § 9 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

a) Föreningens gemensamma underhållsfond för yttre underhåll. Årligen avsätts ett belopp som beräknas efter av styrelsen upprättad underhållsplan.

b) Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond för inre underhåll av bostadsrätten. Beslut om årliga avsättningar fattas av styrelsen.

c) Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

Styrelse och revisorer§ 9 Styrelsen

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Mandattiden bestäms så att hälften av dem avgår vid följande ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan endast medlem väljas. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

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.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 11 Likabehandlingsprincip

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en annan medlem, eller någon annan, till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 12 Styrelsen ävensom firmatecknare äger själva eller genom ombud i förhållande till tredje man handla på föreningens vägnar samt inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

§ 13 Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vice värd.

- § 14 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1. januari t o m 31. december.
Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 15 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta underhållsplan samt årligen vid besiktning av föreningens hus och övriga tillgångar följa upp denna.

- § 16 Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens hus.

Revisorer

- § 17 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och en revisorssuppleant. Som revisor kan även anlitas auktoriserat eller godkänt revisionsbolag.
- § 18 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast inom 30 dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.
- § 19 Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

- § 20 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före mars månads utgång. Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast aderton dagar före stämman.
- § 21 Extra föreningsstämma hålls 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 behandlas.
- § 22 Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 20 skall anges i kallelsen.
Kallelsen skall lämnas genom skriftligt meddelande i brevkasten senast fjorton dagar före stämman.
Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sju dagar före stämman.
- § 23 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
- 1) Stämmans öppnande
 - 2) Godkännande av dagordning
 - 3) Val av ordförande för stämman
 - 4) Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
 - 5) Upprättande av färteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd och val av rösträknare
 - 6) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
 - 7) Styrelsens årsredovisning och redogörelse för vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning
 - 8) Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
 - 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - 10) Beslut om resultatdisposition

- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 17) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 24 Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 25 Röstning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Till grund för röstningen läggs medlemsföreteckningen.

Medlem får rösta genom ombud. Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, inte äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Inget ombud får företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning. Vid lika rösttal avgörs personval genom lottning. I andra frågor har ordföranden utslagsröst utom i de fall då det enligt lag krävs kvalificerad majoritet.

§ 26 Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Övergång av bostadsrätt

- § 27 En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem som bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfordras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.
- § 28 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.
- § 29 När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.
- § 30 Den till vilken en bostadsrätt övergått 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.
Har bostadsrätten övergått till make eller sambo får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

- § 31 Om en bostadsrätt övergått till någon genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte denna tid får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärwarens räkning. Tvångsförsäljningen genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.
- § 32 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Föreningen skall i sådant fall lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.
- § 33 Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

- § 34 När en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra. Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta.

§ 35 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Bostadsrättshavare som under begränsad tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt tillstånd.

Samtycke behövs dock inte,

a) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade pant rätt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

b) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

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

§ 37 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 38 Föreningen har panträtt i bostadsrätten för obetalda avgifter. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt. Sådan panträtt har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten.

§ 39 Underrättelse vid pantsättning

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen, om betalningen dröjer mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning inte företräde till betalning framför panthavaren.

§ 40 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande skikt;
- inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar samt svagströmsledningar; ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för o m lägenhetens undercentral (proppskåp);
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt gläs och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utsidan av ytterdörrar och utsidan av ytterfönstrens bågar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation vid brand- och vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon i hans hushåll eller som gästar honom eller som utför arbete där för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om olycka förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller uteplats skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

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

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

- § 41 Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar samt tillse att detta även iakttas av hans hushåll och gäster och dem som utför arbete för hans räkning.
- § 42 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att 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 brevinkast. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.
- § 43 Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning
- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen;
 - 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
 - 3) om lägenheten används i strid med § 36 eller § 37;
 - 4) 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att omyran sprids i huset;
 - 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 51 vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare;
 - 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 42 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta;

7) om bostadsrättshavaren 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, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

§ 44 Uppsägning som avses i § 43 punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet, får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 45 punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 45 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 43 punkt 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 43 punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 43 punkt 2, sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 46 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 43 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren 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 förendagen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 47 Är nyttjanderätten enligt § 43 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

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

§ 48 En uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande lämnas. Är den som söks inte hemma, sänds uppsägningen i rekommenderat brev.

§ 49 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 43 punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 47. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 43 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.

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

§ 51 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 43, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 52 Twister

Twister mellan föreningen och styrelsen, eller styrelseledamot, skall, då de inte rör nyttjanderätten, överlämnas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

Särskilda bestämmelser

- § 53 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas insatser.
- § 54 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- § 55 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Att ovanstående stadgar har antagits av Bostadsrättsföreningen Kvarnberget vid ordinarie föreningsstämma den mars 19
betygar undertecknade styrelseledamöter:

Peter Friberg Olle Erik Blomgren Povel Olsson
Lars Alf Karlsson Lars Hageman

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Levan Bihus Jens Lohann