

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen
Karlshall, Kristinehamn

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Karlshall".

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov och främja serviceverksamheten med anknytning till boendet.

Föreningens säte

§3

Föreningens styrelse har sitt säte i Kristinehamn.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§4

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse lägenhet. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§5

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen och prövas av styrelsen. Inträde i föreningen kan beviljas om styrelsen godkänner den sökande. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen (2.kap § 4 BL). Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§6

Den som bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som beskrivs i §5 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken icke vägras medlemskap i föreningen. Vad som sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrätthavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra sammanboende närstående personer.

§7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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 om medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§8

Om bostadsrätten överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter två år från dödsfallet, skall föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Formkrav för överlåtelse

§9

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, köpeskillingen samt lån med bostadsrätten som säkerhet. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Formulär tillhandahålls av föreningen och lämnas till föreningens ordförande.

Vid vägrat medlemskap är överlåtelsen ogiltig m.m.

§10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning genom offentlig auktion enligt bostadsrättslagen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens organisation

§11

Föreningen består av:
föreningsstämma
styrelse
revisor
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§12

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12 (kalenderår). Före första kvartalets utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Föreningsstämma

§13

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före april månads utgång. Extra stämma hålles när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av de röstberättigade. I begäran anges ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§14

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor för föreningsstämman. Kallelse utfärdas skriftligt till varje hushåll. Kallelse delges via brev eller e-post. Skriftlig kallelse skall också alltid avsändas till varje medlems vars adress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om föreningens försättande i likvidation.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivet annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Dagordning

§15

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Val av sekreterare för stämman.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman har blivit i stadgenlig 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av revisor.
16. Val av valberedning.
17. Stämmans avslutande.

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Röstning

§16

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

Ombud och biträde

§17

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem eller medlemmarnas make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ombudet har yttranderätt. Föreningsstämma 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.

Beslut vid stämma

§18

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening ordförande biträder. Vid val anses den vald som har de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. Första stycket gäller inte för beslut enligt §19 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap 16 § p 1, p 3-5 enligt bostadsrättslagen (1991:614).

§19

Om ett beslut som fattas på föreningsstämma innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minsta två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§20

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallade i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§21

Ordförande ska sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§22

Styrelsen ska bestå av lägst 3 ledamöter och högst 7 ledamöter samt en ersättare. Styrelseledamöter och ersättare väljs för högst två år. Ledamöter och ersättare kan väljas om. Om ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§23

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Styrelsen utser tre (3) styrelseledamöter, att två (2) i föreningen teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§24

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelse beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Ekonomisk plan

§25

För föreningens verksamhet skall styrelsen upprätta ekonomisk plan i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen.

Avyttring, till- och ombyggnad

§26

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentlig förändring eller till- eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§27

Styrelsen ska se till att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen. Revisor skall vara en auktoriserad revisor. Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorns gjorda anmärkningar. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§28

Årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens storlek kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. I årsavgiften ingår bland annat ersättning för värme och varmvatten, kabel-tv, renhållning och konsumtionsvatten.

Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift för föreningens arbete och kostnader. Överlåtelseavgiften är 2,5 procent av prisbasbeloppet och betalas av köparen.

Underhållsplan

§29

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Vicevärden skall göra regelbundna besiktningar av föreningens egendom.

Fonder

§30

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Fond för inre underhåll

Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt antagen underhållsplan enligt §29.

Avsättning till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för inre underhåll använda sig på lägenheten belöpande del av fonden. Störleken av på bostadsrättlägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter storleken på lägenheten samt med avdrag för gjorda uttag.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§31

Bostadsrättshavare har rätt på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenheten som han innehar med bostadsrätt. Utdrag skall ange dagen för utfärdande samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten.

Bostadsrätthavaren svarar för att målning av innersidan av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand, och vattenskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller genom försummelse av person som hör till hushållet eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Detta gäller också om det finns ohyra i lägenheten. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningen

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 32

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i ett förstaklassigt skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak.
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- glas i fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

som berör bostadsrätthavaren lägenhet.

§33

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av hyresgäst i uthyrningsrum och av dem som han svarar för enligt §32. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl misstänks vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§34

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för medlem.

§35

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheter när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela beslut om särskild handräckning.

§36

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

§37

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

§38

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

Avsägelse av bostadsrätt

§39

En bostadsrätt får avsäga sig bostadsrätten tidigast sex månader från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse över bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkandeanledningar

§40

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med §37 eller §38
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidra till att ohyran sprids i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något vad som iakttas enligt §33 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §35 och inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen om det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldighet fullgörs samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§41

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i §40 p 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§42

En uppsägning skall vara skriftlig om inte skriftligt erkännanden av uppsägning lämnas. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i §40 p 2, 3 eller 5-6 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta åtgärder rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§43

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §40 p 1-3 eller 5-7 men rättelse sker 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 då föreningen fick reda på förhållande som avses i §40 p 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i §40 p 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§44

Om bostadsrättshavare kan skiljas från lägenhet på grund av förhållanden som avses i §40 p 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 förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§45

Är nyttjanderätten enligt §40 p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgift betalas 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 fjorton dagar från den dag bostadsrättshavaren sade upp.

§46

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon annan orsak som anges i §40 p1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av §45. Sägs bostadsrättshavaren upp på grund av någon annan i §40 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Vissa övriga ärenden

§47

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §7 och §8 samt §40 p 1 §42 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses fullgjort vad som ankommer på den. Andra meddelanden till föreningens medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

Offentlig auktion

§48

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses §40 skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningen begäran förordnas av tingsrätten. I fråga om fördelning av köpeskilling m.m. finns bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:664).

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Särskilda regler för giltigt beslut

§49

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av föreningsstämman.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt
3. Beslut om ändring av dessa stadgar
3. Beslut om föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person

Upplösning

§50

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas storlek.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra stämma 22 mars 2018 och föreningsstämma 26 april 2018.