

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Buffeln 6

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Buffeln 6.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Ordinarie föreningsstämma

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

8 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt 9 kap 8-11 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Avgifter

9 §

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas yta och erläggs månadsvis i förskott senast den sista i månaden. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Om individuell mätning kan göras ska ersättningen erläggas efter förbrukning. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen maximalt uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avsättningar och användning av årsvinst

10 §

Avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp som anges i föreningens tekniska underhållsplan. Översyn av underhållsplanen ska göras regelbundet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

11 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Hälften av ledamöterna väljs på 2 år, alternerande mellan påföljande ordinarie stämmor. Ordförande och suppleant väljs på ett år.

12 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

13 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelseledamöter två i förening. Styrelsen har rätt att, inom sig, utse ledamöter att var för sig teckna bankräkning avseende löpande betalningar av leverantörsfakturor och liknande.

14 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

15 §

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

16 §

Styrelsen åligger att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom:

- att avlämna årsredovisning som ska 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 redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma göra kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna

17 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn åligger:

- Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning
- Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Föreningsstämma

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen. Det fullständiga förslaget ska hållas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

20 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- A. Val av ordförande och sekreterare för stämman
- B. Upprättande och godkännande av röstlängd
- C. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- D. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- E. Godkännande av dagordning
- F. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- G. Föredragning av revisorernas berättelse
- H. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- I. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- J. Fråga om arvoden
- K. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- L. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- M. Val av revisor och suppleant
- N. Val av valberedning
- O. Övriga ärenden, som angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

21 §

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avseende val enligt 19 § sker avgörande 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).

Övergång av bostadsrätt

23 §

Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas bli medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostaden ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som uppfyller de villkor som föreskrivs i stadgarna, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Det samma gäller också när en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

25 §

Bostadsrätt får ej ägas av fler än 3 personer. Bostadsrättshavare måste vardera äga minst 30 % av bostadsrätten. Bostadsrättshavare måste vara myndig.

26 §

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

27 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåts avses samt köpeskillingen anges.

Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheternas inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- innerdörrar
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- fönster
- tamburdörrens insida

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för fönsters ytterglas, -bågar och karmar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon 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 brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Ovanstående gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §

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 regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han svarar för enligt 27 § tredje stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

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.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke skall utfärdas skriftligt och omprövas årligen. Samtycke kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

33 §

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.

34 §

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

35 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§
4. 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 fastigheten.
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 29 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. 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 sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 punkterna får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en

bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 punkten inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar antogs på stämmor 2018-04-05 och 2018-05-22 med Bostadsrättsföreningen Buffeln 6.