

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kv Fursten Norra 2

Följande stadgar har antagits av föreningens medlemmar på stämma 2017-05-16 och 2017-06-13.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kv Fursten Norra 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Jönköping kommun, Jönköpings län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska och juridiska personer som

1. Kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökanden av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i § 1.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m.m.

5 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 jämförd med § 4 i uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelse gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

6 §

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Formkrav vid överlåtelse

7 §

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

8 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningens organisation

9 §

Föreningens organisation består av:

- föreningens stämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

10 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

11 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas

Kallelse till stämma

12 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

13 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Dagordning

14 §

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. val av ordförande vid stämma
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skatt
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvode
13. val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant/er
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

15 §

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

16 §

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förte skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

17 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annan beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 18 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

18 §

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

Valberedning

19 §

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

Protokoll

20 §

Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I frågan om protokollets innehåll gäller

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

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse

21 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Konstituering

22 §

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse s.k. vice värd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen bestämmer.

Beslutsförhet

23 §

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

Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

24 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhänga föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

25 §

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas av ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan stämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

26 §

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till föreningens samtliga kostnader – inklusive amorteringar och avsättning till fonder – motsvarar vad som belöper på respektive lägenhets insats.

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 förfalldagen till dess full betalning sker.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten m.m. kan efter beslut av styrelsen beräknas efter förbrukning.

27 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag och författning

Underhållsplan m.m.

28 §

Styrelsen ska 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. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

29 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

30 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationsskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder skall utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötsel av lägenheten samt bär även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till de inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i köket, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens yttre- och innerdörrar
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och synliga.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättföreningen för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

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 underhåll 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.

Vad som angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

Om bostadsrätthavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådana utsträckningar att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälp bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälp bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

31 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärden som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

32 §

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.

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

När bostadsrättsägaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrätthavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrätthavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrätthavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

33 §

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.

34 §

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns bostadsrättslagen.

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillrättas kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bl.a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen.

ÖVERIGA BESTÄMMELSER

Förhandsavtal

36 §

Föreningen får enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheten med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Upplösning av förening

37 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övriga tillämpliga regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämplig författningar.