

Stadgar för *bostadsrättsföreningen Maren*

§ 1 Föreningens namn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Maren, organisationsnummer: 769626-8312

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Västerviks kommun, Kalmar län.

§ 4 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

§ 5 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 6 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, endast fysiska personer kan bli medlemmar i brf Maren, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

§ 7 Uteslutning och utträde ur föreningen

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

§ 8 Avgifter

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 9 Avsättning och användning av årsvinst

Avsättning för fastighetsunderhåll skall göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

§ 10 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för 1 år och 2 år. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 11 Konstituering av styrelsen

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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

§ 12 Teckning av föreningens firma

Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen- enligt vad styrelsen beslutar.

§ 13 Vicevärd

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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14 Föreningens fasta egendom

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

§ 15 Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger att:

avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom;

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);

upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;

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;

minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 Revisor

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

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning; samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 17 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 18 Medlems ärende till stämman

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin

begäran hos styrelsen innan första februari så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- (a) Val av ordförande vid stämman;
- (b) Anmälan av ordförandens val av protokollförare vid stämman;
- (c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan som röstlängd;
- (d) Val av justeringsmän;
- (e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett;
- (f) Föredragning av styrelsens årsredovisning;
- (g) Föredragning av revisorernas berättelse;
- (h) Fastställande av resultat- och balansräkningen;
- (i) Fråga om användare av uppkommen vinst eller täckande av förlust;
- (j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- (k) Fråga om arvoden;
- (l) Val av styrelseledamöter och suppleanter;
- (m) Val av revisor;
- (n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

§ 20 Protokoll från föreningsstämma

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

§ 21 Medlems röst på föreningsstämma

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.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftligt, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigande 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.

§ 22 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt fysisk person som är medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 23 Utövande av bostadsrätt

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En fysisk person som är medlem i 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 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 tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24 Övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt har 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 fysisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet 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/ maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att

2018011903327

maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sambor enligt Sambolagen (2003:376).

§ 25 Förvärvare av bostadsrätt som ej antagits som medlem

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 inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 26 Avtal om överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligt och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 27 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 28 Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bångar i lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. För reparation 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 inrymt i lägenheten; eller

(c) någon som för hans eller hennes räkning utfört 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. Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. För den händelse föreningen skall stå för återställande av lägenheten efter brand skall bostadsrättshavaren ersätta föreningen för den ev. standardhöjning som sker av lägenheten och som annars åligger bostadsrättshavaren att bekosta.

§ 29 Tillstånd att utföra vissa åtgärder i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion;
2. ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten; eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd skall lämnas om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 30 Bostadsrättshavares ansvar

När en bostadsrättshavare 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. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också iakttagas av dem som hans svarar för enligt 28 § tredje stycket. Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.

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

§ 31 Rätt att komma in i lägenhet

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

§ 32 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Enligt bostadsrättslagen 1991:614, får en bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet hyra ut sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Undantag med närstående som hyr över en längre tid, där varje ärende prövas individuellt. Vid uthyrning till personer utan anknytning tas en avgift ut för andrahands upplåtelse. Bostadsrättshavaren får upplåta lägenheten i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavare beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke skall begränsas till 6 månader, därefter görs en ny prövning, alla fall skall godkännas av styrelsen och kan förenas med villkor. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 & 7 § i socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

§ 33 Användning av lägenhet

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

§ 34 Inrymmande av utomstående personer

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

§ 35 Nyttjanderätt till lägenhet

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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med 33 § eller 34 §.

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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare;
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte har giltig ursäkt för detta;
7. om bostadsrättshavare inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavare till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavare låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §.

Om störningarna upprepas kan det leda till uppsägning. Socialnämnden ska alltid meddelas enligt Bostadsrättslagen kap 7. Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. Eventuella skadeståndstalan förs i domstol alternativt skiljedomstol.

§ 36 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 37 Vad som gäller utöver stadgarna

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar antogs på stämmor med Bostadsrättsföreningen Maren 2013-08-20 och reviderades efter två extrastämmor 2017-10-01 respektive 2017-10-29.