

STADGAR för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONAN

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kronan. Styrelsen har sitt säte i Älmhult.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt dess pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

Ansökan om medlemskap i föreningen inges skriftligen till och prövas av styrelsen. Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, samboförhållande, arv eller testamente, får ej vägras medlemskap. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen om denne skäligen bör godtas som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte vägras medlemskap. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen. En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet har skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Medlem kan efter beslut på föreningsstämma uteslutas om hen förfar bedrägligt mot föreningen eller på annat sätt företar handling, som skadar dess intressen.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

2015032404275

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och andelstal för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal fattas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader samt avsättning till reparationsfonderna. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. 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 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassoavgifter m.m.

§ 11 Upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift tas ut med 2,5 procent av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift tas ut med en procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och tas för överlåtelseavgift ut vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

§ 12 Kapitalläskott

Till täckande av opåräknade utgifter kan bostadsrättshavare, efter beslut av föreningsstämma, avfordras *särskilt tillskott* som beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Sådant tillskott får ej avfordras tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades. Utöver de i §§10 – 12 angivna avgifterna får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 13 Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Fonden bildas genom årlig avsättning. Den årliga avsättningen beslutas av styrelsen som reserverar respektive tar i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 14 Inre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för inre reparationer. Fonden bildas genom månatlig avsättning med en procent av månadsavgiften och förs i särskilt konto för varje bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare får efter ansökan hos styrelsen använda

den fond som tillhör bostadsrättslägenheten för att bekosta inre underhåll av lägenheten.

§ 15 Reservfond

Bostadsrättsföreningen ska ha en reservfond. Fonden bildas genom årlig avsättning. Avsättningen beslutas av ordinarie föreningsstämma. Avsättning ska ske tills fonden uppgår till fem procent av andelsvärdet. Ordinarie föreningsstämma kan besluta att ta i anspråk reservfonden till täckande av uppkomna förluster.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 16 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen är beslutsför om minst två medlemmar är närvarande. Styrelsen får själv eller genom ombud i förhållande till tredje man handla å bostadsrättsföreningens vägnar och även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen. Styrelsen fastställer årsavgifter och bestämmer ordningen för avgifternas erläggande. Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten. Styrelsen ansvarar för att handelsböcker förs i enlighet med bokföringslagen. Föreningens räkenskaper ska avslutas för kalenderår. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorn lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Styrelsen ska en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avges besiktiga bostadsrättsföreningens fastighet och övriga tillgångar. Styrelsen får inte utan beslut av föreningsstämma sälja, riva eller bygga om bostadsrättsföreningens fastighet. Ett bemyndigande gäller i högst två år.

§ 17 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag för styrelsens ordförande, som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse två styrelseledamöter att i förening teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 18 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över rätt att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 19 Revisorer

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska granskas av en av föreningsstämma vald revisor, utsedd för en tid av ett år. På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant. Revisorn ska en gång om året före ordinarie föreningsstämma genomföra fullständig revision av föreningens förvaltning och räkenskaper.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 20 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 21 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 22 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före sammanträdet.

§ 23 Kallelse till föreningsstämman

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Medlem som inte bor inom fastigheten ska kallas skriftligt.

§ 24 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande
3. Val av justerare
4. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
5. Styrelsens förvaltningsberättelse
6. Revisorns berättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
10. Fråga om arvode för löpande året
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisor och revisorssuppleant
13. Övriga ärenden

§ 25 Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1 – 4 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 26 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

§ 27 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

§ 28 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden ansvarar för att protokoll förs. I protokollet tas närvaroförteckning in eller bifogas. Protokoll ska förvaras betryggande.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 29 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåtes endast åt medlemmar i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller på annat sätt övergått till ny innehavare får denne inte utöva bostadsrätten om hen inte är eller antages som medlem i bostadsrättsföreningen. Att dödsbodelägare efter bostadsrättshavare får utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen framgår av lagen om bostadsrättsförening.

§ 30 Överlåtelse

Överlåtelse av bostadsrätt ska vara skriftlig och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevitnade namnunderskrift.

§ 31 Uteslutning

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur bostadsrättsföreningen så länge hen innehar bostadsrätt.

§ 32 Skyldighet att lösa bostadsrätt

Hur i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt och hur detta ska gå till framgår av lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 33 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd av styrelsen avsevärt förändra lägenheten. Bostadsrättshavare är skyldig att vid användande av lägenheten iaktta allt som erfordras för att bevara ordning, sundhet och skick inom fastigheten och att därvid följa de särskilda föreskrifter som föreningen meddelar, tillika noggrant se till att vad som därmed åligger denne själv även iakttas av andra som inryms i lägenheten. Bostadsrättshavare får inte vägra föreningens representanter tillträde till lägenheten när så erfordras för nödvändig tillsyn, eller för utförande av påkallade arbeten. Föreningen ska se till att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

§ 34 Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavare får upplåta lägenheten till användning av annan för självständigt brukande om särskilda skäl föreligger. Vad som avses med särskilda skäl framgår av lagen om bostadsrättsföreningar. Tillstånd av styrelsen fordras och beviljas för högst sex månader. Om andrahandsupplåtelsen ska fortsätta därefter fordras ny ansökan om tillstånd.

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott stånd. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Hur bostadsrättshavaren därvid kan anlita fonden för inre reparationer framgår av § 14. Föreningen svarar för reparationer av fastighetens stamledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet och för reparationer med anledning av brand- och vattenledningsskada, som inte har uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Till lägenhetens inre räknas såväl väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringleddning, klosetter, tvättställ och badkar eller duschanordning, vitvaror i kök, glas och bågar i lägenhetens fönster samt ytter- och innerdörrar, dock svarar bostadsrättsföreningen för utvändigt målning av dessa.

§ 36 Ohyra

Om ohyra upptäcks inom lägenheten är bostadsrättshavaren ansvarig för att genast underrätta styrelsen. Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader som kan uppstå genom att bostadsrättshavaren eller annan inte kan eller får bo i lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, ska betalas av bostadsrättshavarens andel i den inre reparationsfonden, så långt den räcker, därutöver betalas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 37 Försäkring

Bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad teckna och vidmakthålla bostadsrättsförsäkring. Giltigt försäkringsbrev ska på anfordran visas upp för styrelsen.

§ 38 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, kan sägas upp om:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med betalning av avgifter (hyra) eller särskilt tillskott, utöver 14 dagar från det föreningen anmodat denna att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Lägenheten används till annat ändamål än den är avsedd för, och avsevärd skada därmed vållas föreningen eller någon av dess medlemmar,
3. Bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd till annan än medlem upplåter lägenheten eller, utan att vara berättigad därtill, stadigvarande inrymmer främmande personer i lägenheten,
4. Lägenheten vanvårdas, eller, om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till annan, denne, åsidosätter något av vad som enligt §§ 33 – 37 ska iakttas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren,
5. I fall, där bostadsrättshavaren enligt §33 är skyldig att lämna tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt inte kan visas,
6. Bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande, ej förut ovan nämnda, förpliktelser vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen. Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som läggs bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten. Innan uppsägning sker på grund av förhållanden som sägs under 2 – 6 ovan, ska bostadsrättshavaren ges tillfälle att inom skälig tid vidta rättelse. Uppsägning ska ske skriftligen eller med vittne, såvida inte skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas. Sker uppsägningen av anledning som sägs under punkterna 1, 4 eller 5 ovan, är bostadsrättshavaren skyldig att avflytta genast. I övriga fall får bostadsrättshavaren sitta kvar, till den fardag som enligt hyreslagen infaller näst efter tre månader från uppsägningdagen. Hur bostadsrätt ska försäljas, sedan bostadsrättshavaren skiljs från lägenheten, framgår av bostadsrättslagen. Då bostadsrätt efter uppsägning sålts, får föreningen utesluta före bostadsrättshavaren ur föreningen.

ÄNDRING AV STADGAR

§ 39 Beslut om ändring

Beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar ska fattas vid två på varandra följande föreningsstämmor, andra gången med kvalificerad majoritet.

§ 40 Bekräftelse av ändring

~~Föreningens stadgar får inte ändras utan bolagsverkets medgivande.~~

§ 41 Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav ska, där de ej angår fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 42 Övrigt

I allt som inte stadgats här ovan gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Ovanstående stadgar har beslutats vid extra föreningsstämma den
och konfirmerats vid ordinarie föreningsstämma den

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONAN

Styrelsen

