

Utkast!

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSDAL 1

Antagna vid föreningens årsmöte den 2 juni 2024

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Karlsdal 1. Styrelsen har sitt säte i Värnamo kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§2

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och ett pris.

Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är den ogiltig.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem. Då 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.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Sex månader efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader efter 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 tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt Bostadsrättslagen.

§ 3

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till kan inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta hen som bostadsrättshavare. Om det dock kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra 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.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, enligt Bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

En bostadsrätt får inte överlåtas så länge insatsen ej är till fullo betald.

AVGIFTER MM

§4

Årsavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till bostadsrätternas kvadratmetyta. Årsavgiften avser ersättning för varje lägenhets värme, el, renhållning, vatten, TV samt övriga kostnader för t.ex. lån. I avgiften ingår även kostnad för försäkring av husbyggnaden. Enskild bostadsrättshavare har dock att själv teckna hemförsäkring för bostadsrätten.

Avgiften skall betalas månadsvis senast sista vardagen i månaden. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter m.m.

När en bostadsrätt byter ägare tas en överlåtelseavgift ut. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

UNDERHÅLL

§5

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och

säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§6

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre, hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även trädgård, parkeringsplats och grusgångar. Hen ska följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

I beräkningen av årsavgiften ingår att varje bostadsrättshavare har skyldighet att utföra städning av trappor och tvättstuga enligt rullande schema. Bostadsrättshavare som inte fullgör denna skyldighet kan faktureras kostnad för att ett externt städbolag utför städningen. Bostadsrättshavare förväntas även delta i yttre skötsel/underhåll såsom trädgårdsskötsel och enklare reparationer.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll dock ej för garagen som ägs av enskilda bostadsrättshavare separat. I garagen finns dock eluttag och elen bekostas av bostadsrättsföreningen. Den som äger ett garage kan enbart använda el för belysning eller dammsugning av bil eller liknande. Belysnings el ingår med maximalt 2A. Skötsel av garagen utförs av ägare till respektive garage, de får inte förfalla på så sätt att de påverkar husets värde.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- tätskikt i våtutrymmen
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavare ansvarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Inte heller för annat underhåll än målning av element och vattenarmaturer.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse

- av någon som hör till hens hushåll eller
- gästar bostadsrättshavaren eller
- av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller
- som där utför arbete för hens räkning.

Omstående gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

§7

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dock inte i ingrepp i bärande konstruktion, i befintliga ledningar för el, avlopp, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Förändring i den yttre miljön får företas endast efter tillstånd av övriga bostadsrättshavare och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas

- av någon som hör till hens hushåll eller
- gästar bostadsrättshavaren eller
- av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller
- som där utför arbete för hens räkning.

§ 10

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 eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt Bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om övriga i bostadsrättsföreningen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall ske på sätt som övriga i bostadsrättsföreningen anger i samtycket till upplåtelsen.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad.

§ 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke uthyrs i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bo-stadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 15

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

§ 16

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostads-rätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostads-rättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 17

Styrelsen består av en företrädare/ägare för varje bostadsrätt. I de fall då bostadsrätten ägs av mer än en person ska en av dem utses till ledamot och ytterligare en kan vara suppleant i föreningen. Enbart ledamöter har rösträtt i styrelsen.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till suppleant kan väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En förutsättning är dock att fullmakt finns för bostadsrättshavaren i de fall suppleanten är med och fattar beslut i föreningen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas på det sätt styrelsen bestämmer. Kassör kan tillsammans med annan ledamot godkänna/ersätta mindre utlägg gjorda för föreningens räkning övriga ekonomiska beslut fattas av styrelsen i sin helhet.

§ 18

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 19

Styrelsen är beslutsför när samtliga ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

~~§19~~
§20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

§21

Styrelsen skall i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§22

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma skall kassören avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§23

Kassören överlämnar föreningens ekonomiska handlingar för gånget år till extern revisor som upprättar årsredovisning och övriga nödvändiga handlingar. Dessa bifogas i kallelse till årsmötet.

FÖRENINGSTÄMMA

§26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen, senast före juni månads utgång.

§27

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till ordförande senast två veckor före stämman.

§28

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller någon av bostadsrättsinnehavarna begär och denne ska då ange ärende som önskas behandlat på stämman.

§29

På ordinarie föreningsstämma skall följande tas upp:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande an dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Fråga om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 14) Val av valberedning

- 15) Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 16) Stämmans avslutande

§30

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

§31

Vid föreningsstämma har varje ledamot en röst. Om flera personer innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den ledamot som full-gjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en make, sambo eller närstå-ende får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§33

Föreningsstämmans beslut utgörs av det som samtliga ledamöter gemensamt kommer överens om.

§34

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§35

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§36

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

§37

Inom föreningen skall det bildas en fond, fonden ska användas till större underhåll. Beslut om detta fattas på föreningsmöte.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§38

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas kvadratmeteryta. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas kvadratmeteryta.

ÖVRIGT

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