

Stadgarder

for

Borettsföreningen BRF Fritid 12

Mariegården 27.

37637 SVÄNGSTA

Reg.nr. 7696 10-8773

Registrerades av Bolagsverket 2012-09-12

Ändringarna er utfört efter beslut i årsredovettak i
2009 och i 2010.

Stadgarden:

§ 1

Föreningens firma er Bostadsrättsföreningen Fritid 12
Styrelsen har sitt säte i Karlshamn Kommun. I Blekinge
Län.

Ändamål och verksamhet:

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas
ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta
lägenheter för fritidsboande och fastboande till nyttjande
uten begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund
av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar
bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap:

§ 3

Frågan om att anta en ny medlem avgjorts av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad
från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom inn till
föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som
erhåller bostadsrätt av föreningen, eller som övertar i
bostadsrätt i föreningens hus.

Insats och avgifter

§ 5

Innsats, årsavgift och i förekommande fall,
upplåtelsesavgift, fastställs av styrelsen. Ändring av innsats,
skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften
skall betalas senast siste vardagen för varje kalendermånads
början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt
avsättning till fonder, skall finansieras genom att
bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i
förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående
konsumtionsavgifter, kan beräknas efter förbrukning eller
ytighet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, enligt första
stycket, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den
obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning
sker.

Upplåtelsesavgift, överlåtelsesavgift och
pantsettningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelsesavgiften får uppgå till högst 2,5 %, och
pantsettningsavgiften till högst 1 % av det basebelopp som
gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap,
respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåter av bostadsrätten svarar tillsammans
med förvärvaren för att överlåtelsesavgiften betalas.
Pantsettningsavgiften betalas av pantsätteren.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin
bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin
bostadsrätt till en annan
medlem, skall till bostadsrättsföreningen inlämna
skriftlig anmälan om överlåtelse, ange
överlåtelsedag, samt uppgå till vem överlåtelsen
skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen
ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.
I ansökan skall anges personnummer och
nuvarande adress. Styrkt kopia av
förvärvshandlingen skall alltid bifogas
anmälan/ansökan.

Överlåtelse:

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom
köp skall upprättas skriftligen, och skrivas under
av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den
lägenhet som överlåtelsen avser, sted, dato samt
priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde:

§ 8

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare,
får denna utöva bostadsrätten och tillträda
lägenheten endast om han/hon har antagits som
medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden
bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att
dödsboet inte er medlem av föreningen. Efter tre (3) år
från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet
att inom sex (6) månader från anmaningen, visa att
bostadsrätten ingått i bodelingen eller arvskifte med
anledning av bostadsrättshaverens 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.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt:

§ 9

Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte
vägras medlemskap i föreningen om föreningen
skäliggen bör godta förvärvaren som
bostadsrättshavare.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en
annan genom bodeling, arv, testamente, bolagskifte eller
liknande förvärv, och förvärvaren inte antagits till medlem,
måste förvärvaren visa att någon, som inte vägrats inträde i

föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iaktas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse er ogiltig, om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt kapittel 8 i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skal föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter:

§ 12

Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad, hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- Väggar, tak, golv samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning. Såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. Till de delar dessa befinner sig i inne i lägenheten och inte er stamledningar, svagströmsledningar.
- I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar, svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning
- I fråga om stamledningar för el, svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral. (proppskåp)
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar, samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, eller av annan som han har inrymt i lägenheten, eller som utför arbete der för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bör iaktta.

Om uhyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Er bostadsrättslägenheten försedd med balkong,

terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 14

Bostadsrättshavaren er skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han skall retta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstemmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren har ansvar för att reglerna även följs av den som hör till hans hushåll, gästar honom, av annan som han har i lägenheten, eller som der utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas innehålla ohyra, får inte tas in i lägenheten.

§ 15

Företrädere för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftlig meddelande skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig i att tåla sådana inskränkningar i nytjanderätten som föranleds av av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gir sitt samtykke. Tillåtelsen skall vara daterat och undertecknat.

§ 17

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

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte använda för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid inbetalar insats eller upplåtelsesavgift, som skall betalas innan lägenheten får tillträdas, och sker heller inte rättelse inom en (1) månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelsesavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

Förverkad bostadsrätt och uppsägning för avflyttning:

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt, och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan, förverkad, och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning dersom:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelsesavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom att betala sin årsavgift, eller om bostadsrättshavaren dröjar med att betala årsavgift utöver mer enn en (1) vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåtar lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten användas i strid med § 17 eller § 18.
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, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, som kan bidra till att ohyran sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sett vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 13, vid lägenhetens användande, eller brister i den tillsyn som enligt samma § (paragraf) åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14, och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet, och det måste anses vara synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likeartad verksamhet, vilken utgör, eller i vilken till inte

oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förvärkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last, är av ringe betydelse.

§ 21

Uppsägning som som avses i § 20 första del avsnitt 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att, efter tillsägelse, vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grunn av förhållande som avses i § 20, första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen, och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grunn av förhållande som avses i § 20 första stycket, 1-3 eller 5-7, men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten av den grunden. Det samma gäller om föreningen -

- Inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dagen föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 20 första stycket 4 eller 7.
- Inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket pkt. 2, och sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

En bostadsrättshaver kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket pkt. 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållande.

Om den brottsliga verksamheten har fört till åtal, eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft, eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket pkt 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte avskiljas från lägenheten om avgiften betals senast tre (3) veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhyssning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 25

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 i första stycket pkt. 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta gienast. Om inte annat följer av § 23.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan orsak i § 20 första stycket, får han bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kap. 8 i bostadslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärar vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansökas och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisor:

§ 28

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med minst en (1) och högst tre (3) suppleanter.

Styrelsesledamöter och suppleanter väljs av föreningstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelsesledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas även make till medlem och närstående som varaktig, sammanboer med medlemmen. Om föreningen har statlig bostadslån, kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

En revisor och en revisor suppleant väljs av föreningstämman för den tiden intill dess nästa stämma höllits.

§ 29

Styrelsen beslutar själva vem som skall vara ordförande, sekreterare och kasserör. Styrelsen kan

fatta beslut, (är beslutför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelsesledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av närvarande röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträdas av ordförande. Är endast en (1) mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om beslutet för att den skall gälla.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, också av den som styrelsen utser.

§ 30

Föreningens räkneskapsår omfatta tiden från 0101-1231.

Före april månads utgång varje år, skall styrelsen till revisorna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning

§ 31

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Heller inte riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 32

Revisorna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad, och revisionsberättelsen avgiven senast 30. maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinära föreningstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningstämma:

Ordinarie föreningstämma:

§ 33

Ordinär föreningstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningstämma skall kunna anges i kallelsen, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång. Eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningstämma:

§ 34

Extra föreningstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen

2012072002128

med angivande av ärende som önskas behandlat på sstämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma:

§ 35

1. Stämmans godkännande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmanordförande
4. Anmälan av stämmanordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framlägg av årsredovisning och revisjonsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsedarmöter.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledarmöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledarmöter och suppleanter.
14. Val av revisor och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 36

Ändring av stadgar 20, kräver för sin giltighet, godkännande av samtliga bostadsrättshavande.

Kallelse:

§ 37

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 34 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie, och en vecka före extra föreningsstämma. Dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran i brev.

Röstning på stämman:

§ 38

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin röst genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecken fullmakt, ej äldre än ett år.

Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än ett medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt stadgar eller enligt lag.

Stämmaprotokoll:

§ 39

Det justerade protokollet från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder:

§ 40

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond, eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 41.

Vinst:

§ 41

Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation:

§ 42

Om föreningen upplösesskall behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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