

STADGAR**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IFÖHUS**

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Iföhus och styrelsen har sitt säte i Bromölla. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättsinnehavare. Föreningen må såväl till medlemmar som till utomstående uthyra bostäder, butiker och lokaler.

MEDLEMSKAP

2§

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap

3§

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

INSATS OCH AVGIFTER

4§

Insats , årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall månadsvis betalas senast sista vardagen före 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. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller enhet. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Uthyrningen av lokaler, som inte är bostadsrätter, debiteras enligt separata avtal. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, påminnelseavgift, kravavgift och andrahandsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % och andrahandsavgiften till högst det procentbelopp som bestäms av regeringen, av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för händelsen.

Påminnelse och kravavgifternas storlek bestäms av styrelsen.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Andrahandsavgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Påminnelse och kravavgift betalas av den berörde.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5§

Bostadsrättshavare som överlätit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt 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.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6§

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 samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Om förvärvaren i strid med 7§ 1 st utövar bostadsrätten och tillträder lägenheten innan medlemskap beviljats har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8§

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostads-lägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

9§

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10§

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11§

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

-inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar

-ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning

-ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren fr o m lägenhetens undercentral golvbrunnar, inner och ytterdörrar samt glas och båggar i fönster och

fönsterdörrar om inte föreningen beslutat annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.

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 uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller

genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar hen

eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

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

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare

bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

12§

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 enligt gällande byggnorm.

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 erhålls.

13§

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.

Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

14§

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får beslutas om handräckning.

15§

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

16§

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan

medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

17§

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.

18§

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet.

Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan 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 två vardagar från förfallodagen,

2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3) om lägenheten används i strid med 16 eller 17 §,

4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, 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 bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14§ och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte 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.

20§

Uppsägning som avses i 19§ första stycket 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 grund av förhållanden som avses i 19§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19§ första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19§ första stycket 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19§ första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22§

Är nyttjanderätten enligt 19§ första stycket 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 skiljas från lägenheten om avgiften betalas tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den

dag bostadsrättshavaren sades upp.

23§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19§ första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22§. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19§ första stycket angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

24§

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

25§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från sin lägenhet till följd av uppsägning i fall som anges i 19§, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

26§

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

27§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Till ledamot i styrelsen kan även, efter styrelsens yttrande, väljas annan lämplig person dock högst en ledamot. Valbara är endast myndiga personer.

28§

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

29§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning samt övriga redovisningshandlingar.

30§

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller annan tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

31§

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisor-suppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa föreningsstämma.

32§

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorer eventuellt gjorda anmärkningar Styrelsens redovisningshandlingar och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

33§

Ordinarie föreningsstämma skall årligen hållas före juni månads utgång . För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före maj månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller minst 1/10 del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

35§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Val av stämмоordförande.
- 3) Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 4) Val av två justerare tillika rösträknare.
- 5) Fråga om stämman utlysts i stadgeenlig ordning.
- 6) Fastställande av röstlängd.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition.
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 15) Val av valberedning.

16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.

17) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärende för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

36§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ skall anges i kallelsen.

Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelse till extra stämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor innan extra stämman.

Kallelse till föreningsstämma eller extra stämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlåda, brev med posten, sms eller via e-post till de medlemmar som skriftligen godkänt sms eller e-post som kallelsemetod.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, lämnas genom utdelning i brevlåda, brev med posten, sms eller via e-post till de medlemmar som skriftligen godkänt sms eller e-post som meddelandemetod.

37§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilken också gäller när de har flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösrätt genom ombud. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad 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 en medlem.

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

38§

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

39§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre reparationer.

Dispositionsfond.

Till yttre reparationsfonden skall årligen avsättas minst ett belopp på 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST

40§

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41§

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

ÖVRIGT

42§

Bostadsrättshavare är skyldig att alltid ha en gällande hemförsäkring. Ett s.k. bostadsrättstillägg skall finnas i försäkringen om ej detta tillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

43§

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