

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR

Undertecknade styrelseledamöter intyga att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 88.03.16.

Sanja Josefsson Hogel

Länsstyrelsens godkännande.

LÄNSSTYRELSEN JÖNKÖPING
Allmänna enheten

89. 04. 11.

89. 04. 17 registrerades
nedanförskilda stadgar stadge-
boken
Länsstyrelsen i Jönköpings län,
allmänna enheten.

Kurtin Blarion

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tor.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen har sitt säte i Huskvarna.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

8 §

För lägenhet utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringen av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ockför den i 9 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 5% av årsavgifterna.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på Föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av 5 ledamöter och 2 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma (årsmöte) för tiden intill dess nästa ordinarie årsmöte hållits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmär när de vid sammanträde närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

fortsättning 11 §

För giltigheten av fattade beslut fördras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom

14 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att 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).

att upprätta budget och fastställa årsavgifte för det kommande räkenskapsåret.

attminst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

15 §

Två revisorer jämte två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorer åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Föreningsstämma

16 §

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

Forts. 16 §

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda, och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall angiva de ärenden som skall förekomma på stämman.

Medlem som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Anslagen skall uppsättas och skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

17 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

18 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman?
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.
- o) Övriga frågor.

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

19 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika rösttal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60 - 62 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får den utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

23 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

fortsättning 23 §

Har bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

24 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktgas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

25 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästahonom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten. (26 § i Bostadsrättslagen).

27 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avse-
värd förändring i lägenheten.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakt-
taga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom
fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ord-
ningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar
i överensstämmelser med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla
noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakt-
tas även av dem för vilka han svarar enligt 26 § tredje stycket.
Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med
ohyra får icke införas i lägenheten.

29 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhe-
ten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete
som erfodras.

30 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upp-
låta lägenheten i dess helhet till annan medlem utom i fall som avses
i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda
sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand,
om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd
skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upp-
låtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.
Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenhet till annat ändamål än
det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av
avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

32 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som
tillräkts är förverkad och föreningen således berättigad att upp-
säga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift

forts. 32 §

utöver 4 veckor från det att föreningen 7 dagar efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 31 §
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

33 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

34 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.