Stadgar för Bostadsrättsföreningen Herrljungahus Nr 2

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Herrljungahus Nr 2.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Herrljunga kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Medlemskap

6 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

8 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

Avsättningar och användning av årsvinst

9 § Avsättning för bostadsrättshavamas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det det år förvärv av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för föreningens hus.
Avsättning för fastighetsunderhåll skall göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset.
Den vinst som kan uppstå pa föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 § Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma. Ledamötena väljs under stämman för tiden av två följande verksamhetsår. Hälften av ledamöter väljs under jämna årtal. Resterande ledamöter väljs under udda årtal. Suppleanterna väljs under stämman för tiden till nästa ordinarie stämma.

11 § Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet i fattade beslut krävs att minst hälften av hela antalet ledamöter är eniga i besluten. Vid lika röstetal för fattat beslut, biträdes ordförandens mening.

12 § Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

13 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.
Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15 § 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 räkenskapsarets utgång (balansräkning),
att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
att minst en gång årligen, innan redovisningen 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 fore ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 § En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.
Revisorn åligger:
att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning
samt
att senast två veckor fore ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gang om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma halls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
Kallelse far utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i sa god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:
a) Val av ordförande vid stämman.
b) Anmälan av ordförandens val av protokollförare vid stämman.
c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan som röstlängd.
d) Val av justeringsmän.
e) Fråga om kallelse till stamman behörigen skett.
f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
g) Föredragning av revisorernas berättelse.
h) Fastställande av resultat-och balansräkningen.
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
k) Fråga om arvoden.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Val av revisor och suppleant.
n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits kallelsen till densamma.

20 § Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Bostadsrattshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.
Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.
Ingen far på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.
De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och far endast upplåtas at medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

23 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning 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 iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion **för** dödsboets räkning.

24 § Den som en bostadsratt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.
En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt **till** en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
Om en bostadsrätt har övergatt till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma Oiler också när en bostadsrätt **till** en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
I fråga om förväry av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sambor enligt Sambolagen (2003:376).

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

26 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från aysägelsen, eller vid det senare manadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller AN/en marken, om sådan ingår i upplåtelsen.
Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand-eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
c) någon som för hans eller hennes räkning utfört arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit omsorg och tillsyn.
Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tillstånd skall lämnas om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn Over att dessa åligganden fullgörs också av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.
Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphär, och, om det Mr fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.
Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra far detta inte tas in i lägenheten.

31 § 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.

32 § En bostadsrättshavare far upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.
Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

33 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål dn det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

35 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att saga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,
I. 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 en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet 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,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma pragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt for föreningen att skyldigheten fullgöres eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för ti I lfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i forsta stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt första stycket 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § andra stycket.
Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sags i första stycket 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.
Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning for skada.

Övriga bestämmelser

36 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavama efter lägenheternas insatser.

37 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar antogs på stämma 2014-05-20 samt 2015-04-21 med Bostadsrättsföreningen Herrljungahus Nr 2.

AH MA AO BS.
TA MR JL