

Stadgar för bostadsrättsföreningen Härden i Växjö

Firma, ändamål och säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Härden i Växjö.

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

Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten efter att ha blivit antagen som medlem i föreningen av styrelsen.

Förvärvaren av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen beslutat.

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt för vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

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

Avgifter

§4

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, vatten, el, renhållning samt tv- och dataanslutning, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för upprättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen beslutar. 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 mm.

Underhåll

§5

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastigheter och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§6

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för fastigheternas underhåll.

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönsterbågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheterna med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheterna med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast för om skadan genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet, gäster eller någon annan som inrymts i lägenheten eller där utfört arbete för hans räkning. Detta 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 han borde iakttagit.

§7

Årsstämma 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. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, gas, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön för dock endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han 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 i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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.

När bostadsrättshavaren skall sälja genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

§11

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§12

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§13

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke uthyrs i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 ohyra sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, 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 bostadsrätten. 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 bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§17

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på årsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§18

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och en ytterligare ledamot om styrelsen utser.

§19

Styrelsen är beslutförande när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

§20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan årsstämmans 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 sju veckor före ordinarie årsstämma skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§23

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på årsstämman för tiden från ordinarie årsstämma till nästa ordinarie årsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§24

Revisorerna skall överlämna revisionsberättelse till styrelsen inom fyra veckor från dess att årsredovisningen avlämnats.

§25

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar två veckor före årsstämman.

Årsstämma

§26

Ordinarie årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

§27

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§28

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

§29

På ordinarie årsstämma skall förekomma.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
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. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultats- och balansräkning
11. Fråga om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

§30

Kallelse till årsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse ska lämnas ut tidigast sex veckor och senast två veckor före årsstämman. Kallelse till extra stämma ska lämnas ut tidigast sex veckor och senast två veckor före extra stämman.

§31

Vid årsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på årsstämma medföra högst ett biträde.

§33

Årsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§34

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

§35

Protokoll från årsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§36

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastigheter eller genom utdelning.

Fonder

§37

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation mm

§38

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om årsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 16 maj 2017 samt 15 maj 2018.

Växjö 20180522
Ort och datum

Helena Skarp

HELENA SKARP
Namnförtydligande

Emma Eklund

Emma Eklund
Namnförtydligande