

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-13

STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ORMBUNKEN NR 7

ORG NR 726000-1552

ÄNGSROGATAN 8, JÖNKÖPING



Jönköping den 25 april 2018

2018081001127

INNEHÅLL

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	3
MEDLEMSKAP	3
INSATS OCH AVGIFTER	3
ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	3
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	4-5
UPPLÅTELSE I ANDRA HAND	6
RÅKENSKAPER OCH REVISION	7
UPPLÖSNING, LIKVIDATION	7
ÄNDRING AV STADGAR	7
STYRELSEN	8
FÖRENINGSTÄMMA	8-9
STÄMMOBESLUT	10
LAGSTIFTNING	10

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 7, org. nr 726000-1552. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte på Ängsrogatan 8 i Jönköping.

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den som en bostadsrätt har 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. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av: Ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En bostadsrättsöverlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS, AVGIFTER, OCH ÖVERLÅTELSE

3 §

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter är baserad på lägenheternas insatser. För tillkommande utrymmen som endast nyttjas av vissa medlemmar såsom garageplats, parkeringsplats med motorvärmare och enbart parkeringsplats utgår särskild årsavgift, som bestäms av styrelsen. En ändring av årsavgifterna beslutas av styrelsen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m m.

4 A § Överlåtelse, ansökan

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare, får vederbörande utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om personen ifråga har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast eller inom 3 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen äger föreningen rätt att ta kreditupplysning om sökanden.

4 B § Överlåtelsehandling

Vid bostadsrättsöverlåtelse skall kopia av överlåtelsehandling tillställas föreningen. Av handlingen skall framgå följande: till vem bostadsrätten överläts, adress, tfn, e-post, personnummer, tillträdesdatum, köpeskilling

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- 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 innersidor av fönstrens bågar 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 lägenheten med. Bostadsrätts-havaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför 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. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Brandvarnare ska finnas i varje lägenhet.

Städning

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att städa del av trapputrymmen och gemensamhetsutrymmen i källarlokal enligt schema som fastställts av föreningen.

6 § Bostadsändamål

Bostadsrättshavaren eller nyttjanderättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än bostadsändamål.

7 A § Försummelse av ansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar så att risk föreligger för andras säkerhet eller risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 B § Rätt till intrång

Representant för föreningen äger rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 A §. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

8 § Ansvar från tidigare bostadsrättshavare

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

9 § Beslut om underhållsåtgärd

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

10 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring av bärande konstruktion bedöms alltid utgöra en väsentlig förändring.

11 § Underhåll

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

12 § Tillsyn, skötsel, ohyra, förbjudna husdjur

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han disponerar 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som vederbörande 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. Husdjur av typ ormar och möss får inte föras in i föreningens fastighet eller bostadsrättshavarens lägenhet.

13 § Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. Av ansökan skall framgå följande:

- skäl till upplåtelsen
 - till vem lägenheten skall upplåtas, namn på eventuella övriga familjemedlemmar som skall bo i lägenheten, tidsperiod som upplåtelsen avser
- Kopia av skriftlig överenskommelse (kontrakt) för upplåtelse av lägenhet mellan bostadsrättshavaren och den som skall nyttja lägenheten, skall delges föreningen inom två veckor från undertecknandet. Av kontraktet skall framgå följande:
- till vem lägenheten skall upplåtas, namn på eventuella övriga familjemedlemmar som skall bo i lägenheten.
 - tidsperiod som upplåtelsen avser

Upplåtelse av lägenhet utan föreningens samtycke är ogiltig.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem. Det är alltid bostadsrättshavaren som är ytterst ansvarig för att årsavgift för lägenheten och eventuella andra nyttigheter såsom garageplats, parkeringsplats betalas inom föreskriven tid till föreningen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

14 § Förverkan av nyttjanderätt

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten upplåts i andra hand utan föreningens samtycke
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat än bostadsändamål
5. 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig inte efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och vederbörande inte kan visa giltiga skäl för detta som kan godtas av föreningen
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. 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 bedöms vara av ringa betydelse.

15 § Anmodan om rättelse

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

16 § Ersättning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 § Uppsägning

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.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

18 § Räakenskapsår, förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning

Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen.

19 § Val av revisor

Föreningsstämman skall välja 1-2 revisorer. Revisorerna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

20 § Revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

21 § Årsredovisning och revisionsberättelse

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

22 § Fördelning av tillgångar

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

ÄNDRING AV STADGAR

23 § Nya stadgar

För ändring av dessa stadgar krävs beslut av föreningsstämma. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

STYRELSEN

24 § Val av styrelse

Styrelsen består av minst 3 och högst 6 ledamöter och högst 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen av föreningsstämma för tiden intill nästa stämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens fastighet. Ordförande väljs av föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig sekreterare och andra funktionärer.

Föreningens firma får tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i föreningen.

25 § Protokollföring

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot/suppleant som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och arkiveras i tidsföljd.

26 § Beslutsmandat

Styrelsen är beslutsför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

27 § Firmatecknare

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

28 § Medlemsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på så sätt som föreskrivs i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

FÖRENINGSSTÄMMA

29 § Stämmotid

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast 1 juni.

30 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

31 § Rösträtt

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

32 § Anmäla ärende

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast 2 veckor innan mötet.

33 § Extra föreningsstämma

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

34 § Dagordning ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

35 § Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

36 § Stämmobeslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 § Valberedning

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

38 § Protokoll

Protokoll från föreningsstämman skall delas ut i respektive lägenhets postfack senast tre veckor efter att stämman avhållits.

ÖVRIGT

39 § Lagstiftning

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 25 april 2018.


Åke Hållander, Ordförande


David Andersson, Kassör


Britt-Louise Nord-Karlsson, sekreterare