

STADGAR
för
Bostadsföreningen Kojan
Oppeby Torg 2-4 , Nyköping



Brf Kojan
Oppeby Torg 2-4

Innehållsförteckning

Firma & ändamål	§1
Medlemskap	§2
Frågan om medlemskap	§3
Avgifter	§4
Överlåtelse av bostadsrätt	§5
Överlåtelseavtal	§6
Utövande av bostadsrätten	§7
Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	§8
Anmaning om uppvisande av godkänd förvärvare	§9
Ogiltig överlåtelse	§10
Avsägelse av bostadsrätt	§11
Fördelning av ansvar för lägenhetens skick	§12
Väsentlig förändring av lägenheten	§13
Skyldighet att följa ordningsföreskrifter	§14
Skyldighet att hålla lägenheten tillgänglig	§15
Upplåtelse i andra hand	§16
Utomstående i lägenheten	§17
Användande av lägenheten för avvikande ändamål	§18
Förverkande av nyttjanderätten	§19
Förverkande av uppsägningsrätten	§20
Återvinnande av nyttjanderätten vid dröjsmål med årsavgiften	§21
Avflyttning vid uppsägning	§22
Försäljning av uppsagd lägenhet	§23
Sammanställning och val av styrelse	§24
Styrelsens säte, konstituering, beslutförhet och tecknande av firma	§25
Räkenskapsår	§26
Styrelsens befogenhet	§27
Revisorer & revision	§28
Ordinarie föreningsstämma	§29
Extra föreningsstämma	§30
Anmälan av ärende till föreningsstämma	§31
Frågor på föreningsstämman	§32
Kallelse och andra meddelande	§33
Rösträtt	§34
Fonder	§35
Upplösning och likvidation	§36
Underhållsplan föreningens fastighet	§37
Protokoll	§38
Annan lagstiftning	§39

Bostadsrättslagen gäller alltid om motstridigheter finns i stadgan.

§1

Föreningens firma är bostadsföreningn Kojan, Nyköping. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler åt medlemmarna att nyttja utan begränsning i tid. Medlemsrätt i föreningen kallas bostadsrätt och innehavare av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§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. Förtydligande : Medlemskap får vägras om inte boendet avses vara av permanent karaktär.

§3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Förtydligande : medlemskap får inte vägras på grund av diskriminering.

§4

Årsavgift och avgift i förekommande fall för upplåtelse, extra tjänster eller förbrukning fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Årsavgiftens fördelningsgrund är andelen av insatserna.

Andelstalen styr avgiftens storlek men kan kompletteras med avgifter baserat på uppmätt individuell förbrukning, t.ex vid kollektiv el eller liknande. Även tilläggskostnader som avser extra tjänst för en specifik lägenhet får tas ut, t.ex vid kollektiv bredbandsanslutning.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Påminnelseavgift och ev. inkassoavgift tillkommer enligt för tidpunkten gällande lag.

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

respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Styrelsen får även besluta om avgift vid andrahandsupplåtelse motsvarande maximalt 10% av gällande prisbasbelopp, som gäller för tidpunkten. Årlig kostnad, förändras i takt med prisbasbeloppet.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

§5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседagen samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall alltid bifogas anmälan/ansökan. Det är dock föreningen förbehållet att prova ansökningen om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

§6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgifter om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre (3) år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen.

§8

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 avser att bosätta sig i bostadsrättsföreningen har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet 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 förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex (6) månader visa någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen.

§10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt paragraf 7 och 9.

Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre skick med tillhörande 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, ventilation, el och kommunikationskablar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i frågan om vattenfyllda radiatorer och därtill hörande stamledningar svara bostadsrättshavaren dock endast för målning; i frågan om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inre- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller

vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör han hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I frågan om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

Inget får tillföras lägenheten som kan tänkas vara behäftat med ohyra.

Om bostadsrättslägenheten är försedd med balkong skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning av denna.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som tidigare bostadsrättshavare genomfört såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§13

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen.

En förändring får aldrig innebära olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fack-mannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändringar av ledningar för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålles.

§14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla nogrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv, även iaktas av dem, för vilka han svarar enligt paragraf 12.

§15

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs, för att utföra nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfodras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan det förordnas om handräckning.

§16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andrahand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§17

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§18

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§19

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om :

1. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, ej betalt avgift för andrahandsupplåtelse,
2. lägenheten används i strid med paragraf 17 och 18,
3. bostadsrättshavaren eller dem 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 underrättar styrelsen om förekommer av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
4. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter någon av vad som enligt paragraf 14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda åligger bostadsrättshavaren.
5. i strid med paragraf 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt härför.
6. Bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och som av den myndighet, som har att pröva förverkandefrågan, anser vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån, för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt paragraf 27, andra stycket.
7. Lägenheten helt eller till väsentlig del utnyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 1, 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i paragraf 19, första stycket 1-2 eller 4-6 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenhet på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från att föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i paragraf 19, första stycket 3 eller 7 eller inte inom två (2) månader från det den erhöll vetskap om förhållande, som avses i nämnda stycke ett (1) tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledningen därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten, om avgiften betalas inom tre (3) veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten, får beslut om vräkning inte meddelas förän tre (3) vardagar efter tidsfristens slut.

Första stycket gäller inte vid återkommande ärenden i frågan och när bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i hög grad mot föreningen.

§22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak, som anges i paragraf 19 första stycket 3-5 eller 7, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av paragraf 21. sägs bostadsrättshavaren upp av annan än paragraf 19 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägg honom att avflytta tidigare.

§23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i paragraf 19, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommit överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavare svarar för blivit botad. Av vad som influerit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fodran hos bostadsrättshavaren.

§24

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med helst en och högst 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelsemedlem kan väljas även make till medlem och närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§25

Styrelsen har sitt säte i Nyköping, styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antal närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av närvarande röstat eller vid lika röstantal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minst antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter var och en för sig, vilka utses av styrelsen. Alternativ av hela styrelsen.

§26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan-31 dec.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och heller inte riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelse eller firmatecknare får besluta om inteckningar eller annan inskrivning i föreningens fast egendom eller tomträtt.

§28

Revisorena skall vara en eller två samt helst en suppleant.

Revisorer och revisorsuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorer ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast en (1) månad efter mottagandet av underlaget. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämman över revisorernas gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

§29

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§30

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill. Sådan stämma skall även hållas då en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen har så begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§31

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Anmälan skall vara dagtecknad, underskriven med namn och lägenhetsnummer.

§32

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma :

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Val av två justeringsmän tillika röstrknare
6. Fråga om kallelse behörigt skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av balans och resultaträkningen
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode
13. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande och/eller val av denna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Övriga ärenden / motioner som bifogats kallelsen.
17. Stämmans avslutande

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

§33

Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §31 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefodran senast två (2) veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma, dock tidigast sex (6) veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefodran av brev.

§34

Vid föreningsstämman 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.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fullmakten måste vara skriftlig, undertecknad och dagtecknad, gäller högst ett (1) år.

§35

Inom föreningen skall bildas följande fonder :

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll avsätts ett belopp motsvarande behovet av reparationer på föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§36

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatsen.

§37

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan samt underhålla den för kommande underhåll av föreningens fastighet.

Detta för att långsiktigt och hållbart fördela kostnaderna över fastighetens livslängd.

§38

Samtliga styrelsemöten skall protokollföras. Protokollet skall undertecknas eller justeras av mötets ordförande, sekreterare och protokolljusterare.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt beslut som fattas skall anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få sin avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollföljden skall föras i nummerordning, årsvis. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt.

§39

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.