

STADGAR för BRF LÖTBY

Antagna 2018-08-28

Föreningens firma

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lötby, Norrköping.

Ändamål

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.

Föreningens säte

3 § Styrelsen har sitt säte i Loddby, Norrköpings kommun, Östergötlands län.

Räkenskapsår

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

Medlemskap

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

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

Insats och årsavgift

7 § Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, konsumtionsvatten, renhållning eller elektricitet ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Andra avgifter

8 § Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Fondering, underhåll, över- och underskott

9 § Föreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Styrelse

10 § Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Mandattiden är högst två år. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften vara ett år.

11 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

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

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 ska ej vara ordförande i styrelsen.

Särskilda beslut

14 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma.

15 § Det åligger styrelsen att

– Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

– Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

- Upprätta och regelbundet uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastigheter och säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll.
- Minst en gång årligen, innan årsredovisningen lämnas, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Revisorer

16 § En revisor med högst en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Föreningsstämma

17 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls om styrelsen anser att det finns skäl till detta. Styrelsen ska även utlysa extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende. Kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter.

Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller i övrigt för styrelsen känd adress.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen.

Föreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniskt hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller genom brev.

Föreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

18 § Medlem, som önskar få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 § på ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av två justerare
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och eventuell revisorsuppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

20 § Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

21 § 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 kan representeras av ombud enligt skriftlig fullmakt. Ombudet ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får 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 personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

23 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Dödsbo

Ett dödsbo får efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

24 § Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt 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 bostadsrättshavaren.

Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Familjerättsliga förvärv

25 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

26 § Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl säljare som köpare ska underteckna avtalet. Avtalet ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 § Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtes avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Till lägenheten hör bland annat:

1. **Ytterdörrens** ringklocka och tätningsslistor.
2. **Lägenhetsdörrens** dörrblad, karm & foder, låscylinder, låskistor och beslag, handtag och beslag, tätningsslistor.
3. **Golv i lägenhet** ytbehandling, ytbeläggning och byte.
4. **Innerväggar i lägenhet** ytskikt, tapeter eller målning
5. **Innertak i lägenhet** ytbeläggning och ytbehandling.
6. **Fönster och fönsterdörrar** invändig målning av karmar och bågar, fönsterbräda, persienner och markiser, tätningsslistor. Trasigt fönsterglas där bostadsrättshavaren uppenbart orsakat skadan.
7. **VVS-artiklar** tvättställ, blandare, dusch vattenlås, bottenventiler och packningar, WC-stol, badkar, duschkabin, torkskåp med inredning, diskbänk, tvättbänk, rengöring av brunn inklusive sil och avloppsrengöring.
8. **Trapphall** Väggar och tak (målning, tapet, material, arbetskostnad). Städning är bostadsrättsinnehavarnas ansvar. (Medlem i 5-rumslägenhet svarar även för trappa.)
9. **Köksutrustning** kyl- och frysskåp, spis, köksfläkt, diskmaskin.
10. **Förråd** För fristående förråd gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m m.
11. **Elartiklar** Kontakter, strömbrytare, armaturer m m.
12. **Tomt** Skötsel och underhåll.
13. **Övrigt** inredningssnickerier, badrumsskåp, hatthylla, innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister, beslag.
14. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen ansvarar för trapphallsreoveringar när det gäller normalt slitage, slitytor som till exempel golv, trapp, foder, trösklar, fönster, ytterdörrar, fönster, arbetskostnad.

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 har inrymt i lägenheten, eller
 - c) Om någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra 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 i omsorg och tillsyn.

Användning av bostadsrätten

29 § Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30 § Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter, som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker, bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Tillträde till lägenheten

31 § Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Andrahandsupplåtelse

32 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtyckte till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Ändamål med bostadsrätten

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

Inrymma utomstående

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

Förverkandegrunder

35 § Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än 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, 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 huset,
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 30 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § 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,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

36 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.