

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kåpan

Auroravägen 11

Finspång

STADGAR

Gäller fr o m 2013-09-11

STADGAR FÖR Bostadsrättsföreningen Kåpan

Auroravägen 11, Finspång

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kåpan.

Föreningen har till ändamål att ta tillvara medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, belägen på Auroravägen 11, upplåta bostäder åt medlemmar utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen beviljas person som köper eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3

Styrelsen beslutar om antagande av ny medlem.

Avgifter

§ 4

Årsavgift (månadsavgift x 12) föreslås av styrelsen för beslut på föreningsstämma.

Årsavgiftens storlek ska täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fonder.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättsinnehavare som överlåtits sin bostadsrätt skall till styrelsen lämna skriftlig anmälan med angivet datum för överlåtelsen.

§ 6

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

Undantag från ovanstående får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten dock i högst tre år. Därefter får styrelsen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får nekas inträde i föreningen, förvärvat och sökt medlemskap. Om anmaningen inte följs får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den som bostadsrätten övergått till får inte vägras inträde i föreningen om det inte finns synnerliga skäl.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens maka/make får inträde i föreningen inte nekas denne. Motsvarande tillämpning gäller sammanboende.

§ 8

Har den som bostadsrätten övergått till genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om anmaningen inte följs får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt**§ 9**

Bostadsrättsinnehavare kan efter två år som bostadsrätten uppläts, säga upp bostadsrätten och då bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Uppsägning görs skriftligen hos styrelsen med tre månaders uppsägningstid innan avflyttning. Detta innebär att föreningen blir ägare av lägenheten och därmed kan hyra ut eller sälja lägenheten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§ 10**

Bostadsrättsinnehavaren skall till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick på egen bekostnad.

Till lägenhetens inre räknas; Rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, lägenhetens innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller försummelse.

Ovanstående tillämpning gäller även om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 11

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får företas efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 12

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid nyttjande av lägenheten iakttaga vad som fordras för att bevara ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren skall följa de ordningsföreskrifter som föreningen utfärdar.

Bostadsrättsinnehavaren skall även se till att de personer som ingår i dennes hushåll även följer de regler som föreningen utfärdar.

Gods som kan vara behäftat med ohyra får inte förvaras i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättsföreningen har rätt få tillträde till lägenheten när det behövs för nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Om bostadsrättsinnehavaren nekar föreningen tillträde till lägenheten enligt ovanstående kan anmälan göras till kronofogdemyndigheten som beslutar om handräckning.

§ 14

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet till annan person, som inte är medlem, utom i de fall som beskrivs nedan.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid inte kan använda sin lägenhet, får hyra ut lägenheten i dess helhet i andra hand efter godkännande av styrelsen. Godkännandet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 15

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten till annat än det avsedda. Föreningen får dock endast påtala avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 16

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan anses förverkad och uppsägning till avflyttning kan ske om:

- a) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med månadsavgiften vid upprepade tillfällen trots påstötningar från föreningen,
- b) om bostadsrättsinnehavaren utan styrelsens tillstånd hyr ut lägenheten i andra hand,
- c) om lägenheten används i strid med § 16,
- d) om bostadsrättsinnehavaren, eller den som hyr lägenheten i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenhet, och inte underrättar styrelsen i tid, så att ohyran sprids i fastigheten.
- e) om lägenheten vanvårdas på annat sätt av bostadsrättsinnehavaren eller den som hyr i

andra hand, åsidosätter vad som regleras i § 12.

f) om bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt för vägran om tillträde till lägenheten enligt § 13.

g) om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som nämns i första stycket b, c eller e-g får göras endast om bostadsrättsinnehavaren inte vidtar rättelser utan dröjsmål efter tillsägelse.

Om bostadsrättsinnehavaren sägs upp till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada som skett i lägenheten.

§ 17

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av förhållande som anges i § 16 första stycket a-c eller e-g, men att bostadsrättsinnehavaren har åtgärdat bristerna innan föreningen använt sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren därefter sägas upp på samma grund. Det samma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i § 16 första stycket eller punkt g.

§ 18

Är nyttjanderätten enligt § 16 första stycket a) förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till flyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 12 dagar från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättsinnehavaren betalar avgiften får beslut om vräkning inte meddelas förrän efter 14 dagar från uppsägningen.

§ 19

Om bostadsrättsinnehavaren sägs upp till flyttning enligt § 16, första stycket a) eller d)-f) är denne skyldig att genast flytta om inte annat följer av § 18.

§ 20

Har bostadsrättsinnehavaren blivit uppsagd enligt § 16, skall föreningen sälja lägenheten på offentlig auktion så snart som möjligt, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat.

Styrelse och revisorer

§ 21 Styrelsen består av minst 3 och högst 6 ledamöter.

Styrelseledamöter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare väljs på två år och två ledamöter väljs på ett år. Ordförande och sekreterare väljs tillsammans och vice ordförande och kassör tillsammans vid två föreningsstämmor.

Vid behov kan fyllnadsval ske.

§ 22

Styrelsen har sitt säte i Finspång.

Föreningsstämman utser två styrelseledamöter att var för sig teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför när fyra ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Vid lika röstetal avgör ordföranden.

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång skall styrelsen lämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning till revisor.

§ 24

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans beslut sälja föreningens fasta egendom eller mark.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom, dvs förlänga villkor för befintliga lån eller ta upp nya lån.

§ 25

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningen egendom och tillgångar och redovisa dessa i årsredovisningen.

§ 26

Revisionen består av en revisor och en suppleant.

Revisor och suppleant väljs vid ordinarie föreningsstämma för ett år.

§ 27

Revisionen skall vara avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma om revisionen har gjort anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar vid anmärkningar skall vara tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma**§ 28**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 29

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisionen har skäl till det eller om minst 1/10 av samtliga röstberättigade i föreningen begärt det. Begäran skall vara skriftlig och ange ärende.

§ 30

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 31

På ordinarie föreningsstämma skall följande finnas med på dagordningen:

- a) Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- c) Val av två justerare tillika rösträknare
- d) Fråga om kallelse behörigen skett
- e) Styrelsens årsberättelse
- f) Revisorernas berättelse
- g) Fastställande av balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen.
- j) Fråga om arvoden
- k) Val styrelseledamöter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Val av valberedning
- n) Ärenden som medlemmar lämnat in
- o) Övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna a-d enligt ovan endast de ärenden förekomma som angetts i kallelsen.

§ 32

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och anslås på anslagstavla i entréerna, tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag eller genom brev.

§ 33

Vid föreningsstämma har varje lägenhet en röst, oavsett det är en eller flera medlemmar boende i lägenheten.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud med fullmakt kan företräda medlem vid föreningsstämma.

Fonder**§ 34**

Inom föreningen finns följande fonder:

Fond till inre underhåll
Fond till yttre underhåll
Dispositionsfond

Till fonden för inre underhåll skall årligen avsättas minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningen hus.

Motsvarande avsätts till fonden för yttre underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren skall vid behov få sin del av fonden för inre underhåll utbetalt, helt eller delvis.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden. Vid underskott belastas dispositionsfonden.

Övrigt**§ 35**

Twister mellan föreningen och styrelsen eller styrelseledamöter eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande enligt Lagen om skiljeförfarande, 1999:116, utom i de fall tvisten avser förverkande av nyttjanderätt.

§ 36

Vid föreningens upplösning skall eventuella tillgångar tillfalla de bostadsrättsinnehavare som vid tillfället äger lägenhet i fastigheten Kåpan.