

FOR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYEMÅLA

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att upplåta bostadsrättshyresbetyg för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till uppgift att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nyemåla (organisationsnummer 716431-2162).

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Mönsterås kommun, Kåmar län

Medlemskap

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas den kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus, om man inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att senast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 4

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Avskiljan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens underskrift.

Upplåtelse, övergång och avstängelse av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingens skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som årsavgift och årsavgift.

§ 6

För bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller anses till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsdelning med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägas inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sålgt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergår genom bodelning, arv, testamente, bolagsdelning eller liknande förvärfv och förvärfven inte antogs till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägas inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sålgt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärfvarens räkning.

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid bytt eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 8

En bostadsrättshavare får avstå sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avståelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avståelse övergår bostadsrätt till föreningen vid månadsskiftet som inträffar närmast efter två månader från avståelsen eller vid det senare månadsskiftet som angetts i denna.

Avgifter

Årsavgift för bostadsrättshavarens hyresbetyg, förbrukning av vatten, el och gas skall bestämmas av styrelsen. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bostadsrättshavarens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 10 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättshavarens yta och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Avsättningar och användning av årsvinet

§ 10

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutårsberättelsen av föreningens fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Den väsent som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samliga väljs av föreningen på ordinarie stämman för tiden höll dess nästa ordinarie stämman hållits. Styrelsen ska bestå av en ordförande och en sekreterare. Styrelsen är beslutande när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut krävs då för beslutets giltighet minst antalet ledamöter närvarande, enighet om beslut.

§ 12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter föreningen.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en utomstående värd. Vice värden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Utmå föreningens stämman bemyndigande för styrelsen eller firmatecknare, inte avlunda föreningens dess fasta egendom eller tomtträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomtträtt.

§ 14

Styrelsen åligger att:

- avge redovisningen för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året samt redovisning för föreningens intäkter och kostnader under året och för ställningen vid räkenskapsårets utgång.
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst en månad före föreningens stämman, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska lämnas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förfallna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningens stämman tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningens stämman för tiden höll dess nästa ordinarie stämman hållits. Revisorn åligger att verkställs revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningens stämman framlägga revisionsberättelse.

Föreningens stämman

§ 16

Ordinarie föreningens stämman hålls en gång om året efter verksamhetsårets slut. Extra stämman hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgift ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst av en tredjedel av samliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningens stämman och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall genom sänd på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall

förekomma på stämman. Medlem som inte har någon justifierad orsak skriftligen kallas under uppgiven adress eller eljest för styrelsen kända adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behövs skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämman skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysats och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje bostadsrättshavare för utöva sin röst genom behörigastigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbör med medlemmen. Ombud ska företa skriftlig dagtecknad fullmakt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet och inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottdrag, medan i andra frågor den mening gäller som bästs av ordföranden.

De fall -bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild övervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 20

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummors väggar, golv, tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen; glas och bänkar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för underhåll av ytterdörrar och inte för annat underhåll av avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökylningar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenutsläpp endast om skadan uppkommit genom eget vållande.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä alla som fördras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

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.

Bostadsrättshavarens användning

§ 21

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Än det avses. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma omvägande personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 22

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräkts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätten till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen sammanställt honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med stycke två och tre i § 21.
4. om 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 skäligen dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 5 stycke § 20 och kan inte visa en giltig ursäkt för detta.
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerligt vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
7. om lägenheten kört eller till väsentlig del används till annat än boende.

Uppsägning på grund av ovanstående punkter får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

§ 23

Vid föreningens upplösning skall förklarats enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas yta.

§ 24

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.