

STADGAR

FÖR

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 i Vimmerby.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysiskperson eller juridiskperson 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 ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Insats och avgifter mm

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenhetens andelstal.

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

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vatten fyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens central och till elsystemet hörande utrustning, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, glas och bågar, dock ej målning av yttersidorna av dörr och fönster.
- Till lägenheten tillhörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass och uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- och brandskada.

6§

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

7§

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta 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.

8§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

9§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder 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 medlemmar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

10§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning

11§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen gett sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

12§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

13§

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 utan samtycke upplåts i andra hand,
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till med för föreningen eller medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
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 oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheterna.
6. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

14§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelser innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

15§

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

16§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

17§

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som bosatt sig i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

18§

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19§

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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

20§

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

21§

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Räkenskaper och revision

22§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningshandlingar såsom förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23§

Revisorerna ska vara minst en och högst två samt högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av den nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd. Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastigheten behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd.

24§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

25§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

26§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

27§

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast den 31 januari eller inom senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

28§

Extra föreningsstämma ska 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.

29§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma.

- Öppnande
- Godkännande av dagordning
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsen årsredovisning
- Föredragning av revisorns årsredovisning
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

30§

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärende som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor dock tidigast sex veckor före stämman.

31§

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

32§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

33§

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

En förändring i stadgarna kan beslutas på endast en föreningsstämma om samtliga medlemmar är närvarande och är helt överens om förändringen. Om inte alla medlemmar är

eniga eller närvarande måste man ha två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit.

Ibland krävs en större majoritet. Särskilda eller strängare villkor kan finnas i stadgarna. Det är inte nödvändigt att någon av stämmorna är en ordinarie föreningsstämma, om det inte är bestämt i stadgarna.

34§

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

35§

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmarna

36§

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

Fonder

37§

I föreningen bildas följande fond:

- Fond för fastighetens underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

Upplösning, likvidation mm

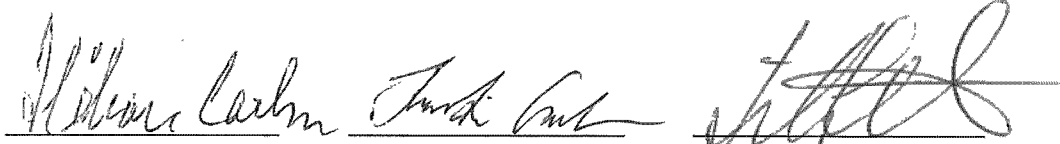
§38

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma.


Håkan Carlsson Kerstin Carlsson Linda Carlsson