

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TRANÅSBJÖRKEN

A: Allmänna regler

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Tranåsbjörken, ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens fastigheter och i dessa upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid åt medlemmarna.

§ 2

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller i dessa stadgar.

§ 3

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning (i fortsättningen även kallad lägenhet), som anges i upplåtelseavtal (köpeavtal).

B: Medlemskap och överlåtelse

§ 4

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och undertecknas av såväl säljare som köpare. Handlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt det överenskomna priset. *Motsvarande gäller vid arv eller gåva.*

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller ovannämnda villkor är överlåtelsen ogiltig.

Ett upprättat och godkänt överlåtelseavtal ses som såväl en ansökan om upphörande av medlemskap (säljare) som en ansökan om medlemskap (köpare).

§ 5

Medlemskap i föreningen beviljas fysisk eller juridisk person som redan äger eller genom överlåtelse kommer att äga lägenhet inom föreningen. Föreningsstyrelsen godkänner eller avslår ansökan om medlemskap. För att pröva frågan om rätt till medlemskap kan styrelsen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlem är den/de som enligt överlåtelseavtal är ägare till lägenheten, men även make eller sambo (varaktigt sammanboende) till lägenhetens ägare.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grunder.

C: Avgifter och fonder

§ 6

Föreningens årsavgift ska täcka kostnaderna för den löpande verksamheten inom föreningen, avgiften ska fördelas proportionerligt för föreningens lägenheter efter dessas relativa nyttjandevärde. Bostadsrättshavare skall betala årsavgift i förskott i form av en månadsavgift, som betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften fastställs av föreningens styrelse och avgiften ska täcka löpande kostnader för förvaltning av fastigheterna, eventuella amorteringar och räntor samt avsättningar till fonder.

§ 7

Inom föreningen skall finnas föreningens reparationsfond och bostadsrättshavarnas (medlemmarnas) reparationsfond.

Föreningens reparationsfond utgörs av medel efter beslut av styrelsen.

Medlemmarnas reparationsfond utgörs av medel som avsätts varje år efter beslut av styrelsen. Medel ur fonden disponeras av bostadsrättshavarna för reparationer, underhåll och förbättringar i lägenheten efter styrelsens godkännande. För varje lägenhet skall särskild avräkning föras över avsättning till och uttag ur fonden, som avser lägenheten.

D: Styrelse och revisorer

§ 8

Föreningens verksamhet leds av en styrelse bestående av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är två år för ordinarie styrelseledamot och ett år för suppleant. Bland ordinarie styrelseledamöter ska mandattiden växlas så att inte samtliga avgår eller väljs om vid samma föreningsstämma. Vid eventuellt nyval för hela styrelsen väljs tre ledamöter för en mandattid av två år och två ledamöter för en mandattid av ett år. Suppleant inträder i styrelsen vid förfall för ordinarie styrelseledamot.

Styrelseledamöter och suppleanter får väljas om för ny mandatperiod.

§ 9

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, kassör och sekreterare, den kan

också utse vicevärd inom föreningen. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess medlemmar är närvarande, för beslut fordras att minst tre ledamöter är eniga om beslutet.

§ 10

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet, styrelsen kan också utse att firman kan tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

§ 11

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av deltagare vid sammanträdet som utses till justerare.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll, styrelsen kan dock besluta om att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

§ 12

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant som ska vara kvalificerad.

Föreningen kan alternativt upphandla extern revisionstjänst (auktoriserad revisor) efter beslut av ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse ska upprättas i enlighet med "god revisionsred" och avges till styrelsen senast tre veckor före stämman, den ska innehålla förslag om att antingen tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

§ 13

Föreningens verksamhetsår är kalenderåret (1 januari t.o.m. 31 december), vilket också motsvarar föreningens räkenskapsår. Räkenskaperna ska avslutas för varje verksamhetsår.

Styrelsen ska senast sex veckor före stämman avge erforderliga uppgifter till revisorerna för upprättande av årsredovisning bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma, vid vilken de ska förekomma till behandling.

E: Föreningsstämma

§ 14

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det att revisionsberättelse har erhållits av styrelsen och senast före nästföljande maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas om revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär detta till styrelsen. Begäran ska då ange vilket/vilka ärenden som ska behandlas.

§ 15

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastigheter anslår kallelse med uppgift om tid och plats för stämman tidigast sex veckor och senast två veckor före utsatt datum. Personlig kallelse kan också delas ut till medlemmarna. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

§ 16

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 vardagar före stämman. Om så sker ska styrelsen senast sex vardagar före stämman anslå ärendet för övriga medlemmars kännedom.

§ 17

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske enligt § 15, de ärenden som då ska behandlas ska framgå av kallelsen.

§ 18

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- **Val av ordförande för stämman**
- **Val av sekreterare för stämman**

- Val av två justerare tillika rösträknare
- Godkännande och fastställande av röstlängd
- Fråga om kallelse skett enligt stadgarna
- Styrelsens årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Fastställande av balansräkning
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- Beslut om budget
- Val av styrelseledamöter
- Val av suppleanter
- Val av revisor/er
- Val av valberedning
- I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- Avslutning av stämman

§ 19

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst vardera, medlem får dock företräda en annan medlem som befullmäktigat (skriftligt) ombud. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte en närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av stämmans ordförande.

Valbara till uppdrag inom föreningen är föreningens medlemmar – förutom den externa revisorstjänsten.

§ 20

Protokoll från föreningsstämma ska innehålla

- Beslut som fattats på stämman
- Uppgift om hur eventuell röstning på stämman har utfallit

Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande, sekreterare och valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

F: Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 21

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, detta innebär ett eget ansvar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna för detta. I ovanstående ansvar ingår även reparation, underhåll och utbyte av glas i lägenhetens fönster och

balkongdörrar. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras av "fackman" eller "fackmannamässigt".

Bostadsrättshavarens ansvar gäller allt synligt inifrån och inom lägenheten, även att hålla i ordning tillhörande balkong/altan. Undantaget från bostadsrättshavarens ansvar är utsidan av fönsterkarmar och lägenhetsdörrar, vars underhållsansvar åligger föreningen. Om förråd ingår i bostadsupplåtelsen gäller bostadsrättshavarens ansvar enligt ovan även dessa.

Bostadsrättshavare ska anmäla till styrelsen (för styrelsens godkännande) om han/hon ämnar vidta någon större reparation i lägenheten t. ex. ombyggnad av kök, badrum. Lägenheternas uppbyggnad innebär att samtliga innerväggar kan betraktas som bärande och därför tillåts inte nedmontering eller flyttning av dessa.

§ 22

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen.

I föreningens ansvar ingår underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, el, vatten och informationsöverföring när dessa betjänar fler än en lägenhet (s.k. stamledningar)
- Radiatorer och värmeledningar i respektive lägenhet
- Fastighetens ventilationssystem
- Ytterdörr (lägenhetsdörr) samt i förekommande fall för brevlåda/postfack.

Styrelsen kan besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntad uppkommen skada i lägenhet ska bekostas av föreningen om det kan hävdas att skada beror på att föreningen brustit i underhållsskyldigheten och att det definitivt kan anses att bostadsrättshavaren inte har orsakat skadan.

§ 23

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de eventuella föreskrifter som föreningen utfärdar angående lägenhetens användande. Skyldigheten omfattar också de som ingår i bostadsrättshavarens hushåll, gäster, eventuella inneboende eller de som utför arbete i lägenheten, skulle någon av dessa uppräknade vålla skada faller ansvaret tillbaka på bostadsrättshavaren.

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälp brister så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 24

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra erforderligt arbete.

§ 25

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke

- i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem i föreningen
- inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem
- inte använda lägenheten för annat ändamål än boende.

G: Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 26

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det att upplåtelseavtalet angående bostadsrätten ingåtts avsäga sig bostadsrätten och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. *Avsägelse enligt ovan ska ske skriftligt till styrelsen.*

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen eller vid eventuellt senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Medlemskap enligt § 5 andra stycket upphävs automatiskt om berörd person flyttar från föreningens fastighet.

§ 27

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen har således rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om

- Bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift enligt § 6 första stycket mer än en vecka efter förfallodagen
- Lägenheten används i strid med § 25 i dessa stadgar
- I strid med § 24 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl därför
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Uppsägning ska dock alltid föregås av tillsägelse från föreningen till bostadsrättshavaren, där denne ska ges möjlighet till rättelse.

Vad det gäller punkt 1 ovan ska det också beaktas om bostadsrättshavaren p. g. a. sjukdom eller annan förhindrande omständighet har dröjt med betalning av avgiften.

För punkt 5 gäller att föreningen säger upp bostadsrättshavaren inom två månader efter det att föreningen fick kännedom om förhållandena.

Om brottsligt förfarande har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom motsvarande tid, har föreningen kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller att det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt

Uppsägning på grund av ovanstående punkter 2 – 4 får ske endast om bostadsrättshavaren har underlåtit att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägningstiden gällande bostadsrättshavare är tre månader efter det att denne har nåtts av uppsägelsen.

En uppsägning gällande bostadsrättshavaren och bostadsrätten ska vara skriftlig.

§ 28

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning enligt § 27 skall föreningen sälja bostadsrätten så snart ske kan, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist/skada, vars ansvar åvilar bostadsrättshavaren, blivit åtgärdad.

Av vad som inflyter genom försäljningen får föreningen tillgodogöra sig den summa som behövs för att täcka föreningens kostnader och fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som sedan återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

H: Övergång av bostadsrätt

§ 29

Övergång av bostadsrätt sker antingen genom försäljning, arv eller gåva.

I överlåtelsehandling ska anges vem som blir bostadsrättshavare och denne/dessa ska då också anges till styrelsen, som har att antingen godta eller inte godta dem som medlemmar i föreningen.

Då det gäller "gåva" kan, efter styrelsens godkännande, den tidigare bostadsrättshavaren bo kvar i lägenheten medan någon "gåvomottagare" antas som föreningens kontaktman för bostadsrätten.

Vid arv får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten

ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och därmed sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

§ 30

Den till vilken bostadsrätt övergått genom överlåtelseavtal är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

I: Särskilda bestämmelser

§ 31

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastigheter. Medlemmarna kan också tillställas personliga meddelanden och kallelser.

§ 32

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas mellan dessa enligt beslut av styrelsen.

§ 33

Utöver dessa stadgar gäller, angående föreningens verksamhet och förhållande gentemot bostadsrättshavare, lagen om bostadsrätt och lagen om ekonomiska föreningar.

Dessa stadgar är en omarbetning och revidering av tidigare stadgar gällande Bostadsrättsföreningen Björken i Tranås.

De nya stadgarna har antagits och fastställts av Bostadsrättsföreningen Tranåsbjörkens ordinarie föreningsstämma i mars 2017.