

## **Stadgar för bostadsrättsföreningen Norra Alsberg**

Organisationsnummer: 769635-6919

### **Bostadsrättsföreningens namn och säte**

**§ 1** Bostadsrättsföreningens namn är Bostadsrättsföreningen Norra Alsberg och har säte i Nässjö kommun, Jönköpings län.

### **Verksamhet**

**§ 2** Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, samt tomtmark i anslutning till dessa, åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

### **Medlemskap**

**§ 3** Inträde i föreningen kan beviljas både fysisk och juridisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

**§ 4** En fysisk person som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

En juridisk person kan vägras medlemskap om bostadsrätten inte är avsedd för fritidsändamål.

**§ 5** Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap inom fyra veckor från att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

**§ 6** Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig.

### **Avgifter**

**§ 7** Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock beslutas på föreningsstämma. Uppnås inte enighet måste beslutet godkännas av hyresnämnden för att bli gällande.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader

avseende dessa ändamål, för varje bostadsrättslägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska köparen betala en överlåtelseavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en pantsättningsavgift på 1,5 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om årsavgiften, eller annan eventuell avgift, inte betalas i utsatt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

## **Andrahandsuthyrning**

**§ 8** Om en bostadsrättshavare vill upplåta sin bostad i andra hand för självständigt brukande krävs tillstånd från styrelsen. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Är bostadsrättshavaren en fysisk person ska styrelsen ska lämna tillstånd för upplåtelse i andra hand om det finns skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en årlig avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet.

## **Bostadsrättens skick**

**§ 9** Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla bostad med tillhörande utrymmen i gott skick samt utföra erforderlig service, underhåll och reparationer. Ansvaret omfattar även mark om det ingår i upplåtelsen.

Till bostadens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerade skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i bostaden, samt eldstäder,
- glas och bågar i bostadens ytter- och innerfönster,
- bostadens ytter- och innerdörrar inklusive dörrens lås,
- de anordningar från stamledningar som vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som återfinns i bostaden,
- värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning om denna är placerad inom lägenheten,

- radiatorer, termostater och vattenarmaturer.

Har bostadsrättsföreningen försett bostaden med sådana stamledningar ska bostadsrättshavaren inte svara om ledningarna förser fler än en bostad.

Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Är bostaden försedd med en balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av den. Bostadsrättshavaren får inte utan bostadsrättsföreningens skriftliga samtycke, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp som kan medföra skada på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll (inkl. gäster) eller av annan som inrymts i bostaden eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren är dock denne endast ansvarig om det förekommit brister i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostaden som medlemmen svarar för.

**§ 10** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om avhjälpande, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**§ 11** Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostaden, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Uppstår skada utanför bostaden till följd av sådana åtgärder är dock inte bostadsrättshavaren ansvarig, förutsatt att denne inte handlat vårdslöst.

**§ 12** Bostadsrättshavaren får, sedan bostaden tillträtts, företa ändring i den. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, gas, vatten, värme samt ventilations och rökkanaler samt eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet, eller annan väsentlig ändring av bostaden.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavarna att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

**§ 13** 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 meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

**§ 14** 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 eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

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

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

**§ 16** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke uthyrs i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidra till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

**§ 18** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svara för blivit åtgärdade.

## **Försäkring**

**§ 19** Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av alla bostäder genom ett tecknande av en fastighetsförsäkring och en kollektiv försäkring.

## **Styrelse**

**§ 20** Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter med minst noll och högst tre suppleanter.

**§ 21** Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom den som är medlem även make/maka och sambo till en bostadsrättshavare väljas. Det gäller även annan person som bostadsrättshavaren varaktigt sammanbor med. Detsamma gäller för suppleanter.

**§ 22** Styrelsen har sitt säte i Nässjö kommun, Jönköpings län.

Styrelsen konstituerar sig själv. Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

**§ 23** Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

**§ 24** Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

## **Räkenskapsår**

**§ 25** Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari - 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorn avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse för föregående år.

## **Revisorer**

**§ 26** Föreningen ska ha en revisor.

Revisor/-er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

**§ 27** Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma och bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman varje år.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till den ordinarie föreningsstämman över revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma då de ska behandlas.

## **Föreningsstämma**

**§ 28** Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång per år. Stämman ska hållas före juni månads utgång för föregående år.

**§ 29** Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

**§ 30** Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**§ 31** På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,
3. Val av ordförande vid stämman,
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare,
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet,
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst,
7. Fastställande av röstlängd,

8. Styrelsens årsredovisning,
9. Revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Arvode åt styrelsen och revisorer,
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. Val av revisor,
16. Val av valberedning,
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 29, och
18. Stämmans avslutande.

**§ 32** På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 31 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**§ 33** Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utformas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning till alla medlemslägenheter. Även medlemmar som har sin bostad uthyrd ska kallas till stämman. Detta ska ske via e-post.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast fyra veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anstånd på lämplig plats.

**§ 34** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättslägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Till ombud kan antingen en medlems make, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen utses. Ett och samma ombud kan endast företräda en medlem i bostadsrättsföreningen.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

**§ 35** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som 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.

## **Underhåll av föreningen**

**§ 36** Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll, och
2. Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen i § 24. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## **Ordningsregler**

**§ 37** Styrelsen har rätt att besluta om ordningsregler för bostadsrättsföreningen.

## **Upplösning och likvidation**

**§ 38** Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

## **Övrigt**

För sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.