

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Hjorten

Fastighetsuppgifter

Organisations nr:	722000-1999
Byggnadsår	1944
Antal lägenheter	20 st
Lägenhetsyta	1051 kvm

Bostadsrättsföreningen Hjorten
Trädgårdsgatan 17-21
59740 Åtvidaberg

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är:

Bostadsrättsföreningen Hjorten i Åtvidaberg. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsägare.

Medlemskap

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och antal rum.

§ 3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i **Bostadsrättslagen**. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

Avgifter

§ 4 Årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften är ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelse och överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelse samt pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättshavaren som överlåtitt sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

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

Utan hinder av första stycket 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i

föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 7 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller varandra varaktigt samboende närstående.

- § 8 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

- § 9 Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt **Bostadsrättslagen § 10, 12 eller 37**. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 10 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag (är den dag ett hyresavtal upphör att gälla) för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast tre månader från avsägelsen.

Fardagar är 1 april och 1 oktober.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 11 Bostadsrättshavaren **skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.**

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv, tak, inredning i kök samt

badrum och i övriga utrymmen i lägenheten. Glas och bågar i lägenhetens yttre- och inre fönster samt i lägenhetens yttre dörr och innerdörrar.

Bostadsrättsägaren svarar dock inte för målning av yttre sidor som utvändiga dörrar och utvändiga fönsterbågar och inte heller för annat underhåll av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12 Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens gagnande iaktta allt som fordras för att bevara ordning och reda inom fastigheten. Han skall följa föreningens ordningsföreskrifter och i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktta även för dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket **Bostadsrättslagen**.

§ 16 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

- § 17 Bostadsrättshavaren **får inte** använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
- § 18 **Betalar inte** bostadsrättshavare i **rätt tid** grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.
- § 19 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:
1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullfölja sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
 2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller 17.
 4. Om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsägaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens bengagnade eller brister i tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
 6. Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
 7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilade skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- § 20 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte skriftligen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom **tre månader** från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom **två månader** från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke två tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

- § 21 Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift (månadsavgift) har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas **senast tolfte vardagen** från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän **fjorton vardagar förflutit** från uppsägningen.
- § 22 Uppsägs bostadsrättshavaren till förflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta om inget annat följer av § 21. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak får han bo kvar till den **fardag** för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter **tre månader** från uppsägningen om inte rätten till överexekutor prövar skäligt ålägga honom flytta tidigare.
- § 23 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som i § 19 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

- § 24 Styrelsen består av **5 ledamöter med 2 suppleanter**. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för **2 år** från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöter och suppleanter skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.
- § 25 Styrelsen har sitt säte i **Åtvidaberg** och styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser **3 personer** varav minst **2 styrelseledamöter** att **2 i föreningen teckna föreningens firma**. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.
- § 26 Föreningens räkenskaper omfattar tiden **1/7 till 30/6** och **före septembers månads utgång varje år** skall styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.
- § 27 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28 Revisorerna skall vara **2 samt 1 suppleant**. Revisorer och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven **senast den 15/10**.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen **före november månads utgång**.

§ 31 Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst **1/10** del av samtliga röstberättiga skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskats behandlas.

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

§ 33 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorernas
14. Val av styrelseledamöter och suppleanterna
15. Val av revisorer och suppleanterna
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt **punkt 1-7** ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka anges i kallelsen till stämman.

- § 34 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.
- § 35 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen såsom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

- § 36 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Storleken av, på bostadslägenhet benläpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållande mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.

Bostadsrättshavaren får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenhetens benläpande del av fonden.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus.

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

Ändring av stadgar

- § 37 Ändring av stadgar är giltigt om beslut fattas på **två på varandra** följande föreningsstämmor och minst **2/3** av de röstande på senare stämman varit ense om beslutet.
Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst **3/4** av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Upplösning och likvidation

- § 38 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgiften.

I allt vad som ej stadgats gäller Bostadsrättslagen.