

STADGAR FÖR



Bostadsrättsföreningen

Furan 4

(769619-4187)

Kalmar

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Furan 4 **Antagna den 18 oktober 2018**

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Furan 4.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden. Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Kalmar kommun, Kalmar län.

§ 4 Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av: Fysisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen, eller fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen.

Styrelsen äger rätt att vägra juridisk person medlemskap.

§ 5 Insats, årsavgift och övriga avgifter

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens kvm, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgå till ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgå till ett belopp motsvarande 1 % av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter.

Styrelsen skall bestå av lägst tre(3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst inga och högst två (2) suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två(2) år.

Styrelsen utser inom sig ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma, om inte föreningsstämman valt ordförande.

Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

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.

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en styrelseledamot.

§ 7 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Minst en (1) månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra (4) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman.

Kallelsen skall anslås på väl synlig plats inom föreningens hus och annonseras på föreningens hemsida eller lämnas genom e-post.

§10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelsen skall utfärdas inom två veckor från den dag då sådan begäran inkom till föreningen.

§ 11 Ärende på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
3. Fastställande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Val av rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, suppleanter revisorer och valberedning.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av ordf, för föreningen om stämman så önskar, annars utser styrelsen inom sig ordf,
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
19. Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1-8 ovan förekomma endast ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 12 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre månader efter räkenskapsårets utgång.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är att det förslag som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden för föreningen biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna.

Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådan beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt

dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 15 **Ändring av dessa stadgar**

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor med minst 2/3 majoritet.

§ 16 **Registrering av stadgeändring**

Ett beslut om ändring av dessa stadgar skall genast anmälas för registrering till Bolagsverket.

§ 17 **Underhåll**

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

§ 18 **Fonder**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för varje yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan en § 17. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet och är synliga
- glas i fönster och dörrar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- rummens väggar golv och tak
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister,

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong.

Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar enligt ovan.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 20 Föreningens rätt till tillträde i lägenheten.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det så behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, eller vid akut skada.

§ 21 Ändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 22 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

§ 23 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

§ 24 **Annan lagstiftning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.