



BRF APOTEKAREN

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Apotekaren org.nr 769630-7706

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål och säte

MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

- § 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen
- § 3 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift, betalning
- § 4 Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- § 5 Övriga avgifter

FÖRENINGSTÄMMA

- § 6 Ordinarie och extra stämma
- § 7 Motionsrätt
- § 8 Dagordning
- § 9 Kallelse
- § 10 Rösträtt
- § 11 Ombud och biträde
- § 12 Röstning
- § 13 Valberedning
- § 14 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 15 Styrelsens sammansättning
- § 16 Konstituering
- § 17 Styrelsens protokoll
- § 18 Beslutförhet och röstning
- § 19 Beslut i vissa frågor
- § 20 Firmateckning
- § 21 Revisorer
- § 22 Räkenskapsår

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 23 Bostadsrättsinnehavarens ansvar
- § 24 Felanmälan
- § 25 Ytterligare installationer
- § 26 Brand- och vattenledningsskador
- § 27 Vanvård
- § 28 Tillbyggnad
- § 29 Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 30 Användning av bostadsrätten
- § 31 Sundhet, ordning och gott skick
- § 32 Tillträdesrätt
- § 33 Andrahandsuthyrning

FÖRVERKANDE

- § 34 Förverkandegrunder
- § 35 Hinder för förverkande
- § 36 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 37 Meddelanden
- § 38 Framtida underhåll
- § 39 Vinstutdelning
- § 40 Upplösning, likvidation m.m.
- § 41 Tolkning
- § 42 Stadgeändring

§



BRF APOTEKAREN

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Apotekaren.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Kalmar kommun, Kalmar län.

MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

§ 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller den som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap beviljas av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen kan, som underlag för medlemskapsprövningen, komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

Fysisk person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 3 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift och betalning

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

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen efter 30 dagar ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Påminnelseavgift samt dröjsmålsränta debiteras årligen samt vid flytt från föreningen. Vid upprepade förseningar av årsavgiften kan styrelsen besluta om uteslutning/upsägning.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingår ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 4 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 5 Övriga avgifter

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



BRF APOTEKAREN

FÖRENINGSTÄMMA

§ 6 Ordinarie och extra stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag en sådan begäran kom in till föreningen.

§ 7 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen 2 månader före stämman så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 8 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmodrörelseordförandens val av protokollförare
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. val av valberedning

14. Ärenden som är påkallade av medlemmarna (motioner) eller av styrelsen (proposition) som har angivits i kallelsen

§ 9 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 10 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan för eller mot sig själv (jäv).

§ 11 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandedatumet. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett valfritt biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon, barn eller god man får vara ombud.



BRF APOTEKAREN

§ 12 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 13 Valberedning

Vid föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

§ 14 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSE OCH REVISION

§ 15 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Föreningsstämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 16 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 17 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 18 Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

§ 19 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 20 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.



BRF APOTEKAREN

§ 21 Revisorer

Föreningsstämman ska välja lägst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisors-suppleanter väljs för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämman.

Revisorn skall erhålla årsredovisningen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman för revision.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman. Medlemmarna skall få tillgång till revisionsberättelsen senast två veckor före föreningsstämman.

§ 22 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 23 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. För det fall förråd, och andra lägenhetskomplement ingår i upplåtelsen ska även dessa utrymmen hållas i gott skick.

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring samt bostadsrättsförsäkring.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation, samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Vidare skall bostadsrättsinnehavaren vara väl insatt i det regelverk som följer med att inneha en lägenhet i en Kulturhistorisk fastighet. Vid försäljning av bostadsrätt ska styrelsen informeras.

§ 24 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister som kan skada fastigheten.

§ 25 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 26 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 27 Vanvård

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens samt gemensamhetsutrymmen i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 28 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§ 29 Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som omfattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.



BRF APOTEKAREN

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 30 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren ska användas till boende. Styrelsen ska tillfrågas och godkänna andra verksamheter.

§ 31 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

§ 32 Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

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

§ 33 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges vilken tid uthyrningen ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas för upplåtelsen och om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

§ 34 Förverkandegrunder

Följer 7 kap. §18 i Bostadsrättslagen.

§ 35 Hinder för förverkande

Följer 7 kap. §19 i Bostadsrättslagen.

§ 36 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 37 Meddelanden

Meddelanden delges genom e-post eller utdelning.

§ 38 Framtida underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus ska ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

§ 39 Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 40 Upplösning, likvidation m.m.

"Beslut om likvidation fattas enligt 9 kap. 29 a§ i Bostadsrättslagen.

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

§ 41 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.



BRF APOTEKAREN

§ 42 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av

två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

