

# Stadgar

## för Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1

**§ 1 Föreningsnamn.** Föreningens firma (föreningsnamn) är *Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1*.

**§ 2 Ändamål och verksamhet.** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3 Föreningens säte.** Föreningens styrelse har sitt säte i Kalmar kommun, Kalmar län.

**§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning.** Föreningen räkenskapsår omfattar tiden 1 jan-31 dec. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

**§ 5 Motioner.** Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

**§ 6 Kallelse till föreningsstämman.** Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning av brev. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas/lämnas ut som brev.

**§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma.** På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Ordförande öppnar stämman, godkännande av röstlängden
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämordförandes val av protokollförare
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 resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och revisorerna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas samt tidslängd för valet
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

**§ 8 Medlems röst.** Medlemskap i bostadsrättsföreningen följer lägenhetsinnehavaren som innehar förstahandskontrakt. Styrelsen äger rätt att vägra juridiskt personmedlemskap. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans

endast en (1) röst. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller 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, medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

**§ 9 Styrelse.** Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst inga och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

**§ 10 Insats, årsavgift och tilläggsavgift.** Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek bör medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelse. Beslut ändring av andelstal som medför ändring av inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalade avgiften från förfallodagen till det full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingår ersättning för värme och vatten, elektricitet, sophämtning och konsumtionsvatten såvida inte konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

**§ 11 Revisor.** 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.

**§ 12 Övriga avgifter.** Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut från styrelsen. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostaden upplåtes första gången. För arbete vid övergången av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

**För röstning extrastämma:** För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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

**§ 13 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 underhåll av föreningens hus samt varje år besiktiga fastighetens egendom.

**§ 14 Fonder.** Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

**§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar.** Bostadsrättshavarens ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren ansvarar även för mark, balkong eller altan om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens vid var tid gällande regler och beslut som rör skötseln av mark, balkong eller altan. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

Rummen väggar, golv och tak

Inredning i kök, badrum och övriga som hör till lägenheten

Glas i fönster och dörrar

Bostadsrättens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll såsom målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. För reparationer på grund av brand- och vattenskada 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 inrymts 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 borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll och ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

**§ 16 Förändring i lägenhet.** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

**17§ Andrahandsupplåtelse.** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Ansökan måste vara godkänd innan uthyrningen påbörjas.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående i lägenheten om det kan medföra men för föreningen. Om bostadsrättsinnehavaren hyr ut och samtidigt bor kvar skall tillstånd från styrelsen inhämtas.

**18§ Förverkande.** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall.

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- Bostadsrättshavaren eller den 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, bidrar till att ohyran sprider sig i huset
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten på styrelsens anmodan och inte kan visa giltig orsak för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheter helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande till exempel för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

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

**§ 19 Upplösning av föreningen.** Om föreningen upplöses ska tillgångarna tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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



Mats Reihnammar  
Ordförande



Niclas Franzen  
Vice Ordförande