

STADGAR

**FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

VINBERGET

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
§ 1 Föreningens firma och ändamål	1
§ 2 Särskilda bestämmelser	1
§ 3 Räkenskapsår	1
§ 4 Medlemskap	1
§ 5 Avgifter	1
§ 6 Avsättningar och användning av årsvinst	2
§ 7 Styrelse och revisorer	2
Styrelsens beslutsförhet	2
Firmateckning	2
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt	3
§ 8 Årsredovisning och budget	3
§ 9 Revisorer	3
§ 10 Föreningsstämma	3
§ 11 Dagordning vid föreningsstämma	4
§ 12 Protokoll	4
§ 13 Rösträtt på föreningsstämma	4
§ 14 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	5
§ 15 Avsägelse av bostadsrätt	6
§ 16 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	6
§ 17 Ändring av lägenhet	6
§ 18 Lägenhetens användning	6
§ 19 Upplåtelse av lägenhet i andra hand	7
§ 20 Inneboende	7
§ 21 Förverkande av nyttjanderätten	7
§ 22 Övriga bestämmelser	8
§ 23 Ändring av dessa stadgar	8
§ 24 Föreningens upplösning	8
§ 25 Annan lagstiftning	8

§ 1 Förenings firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vinberget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Särskilda bestämmelser

Styrelsen skall ha sitt säte i Linköping.

Ordinarie föreningsstämmna hålles en gång om året före april månads utgång. Jfr 17 §.

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen görs skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

§ 5 Avgifter

För bostadsrättens utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:38) om allmän försäkring,

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

§ 6 Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Eventuell årsvinst ska avsättas till föreningens yttre reparationsfond, till föreningens dispositionsfond eller balanseras i ny räkning

§ 7 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3-7 ledamöter samt 2-7 suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits varvid ska tillses att inte mer än hälften av ledamöter och suppleanter avgår samtidigt.

När det för statligt bostadsstöd krävs att kommun utövar insyn i bostadsrättsföreningens verksamhet, kan detta fullföljas genom att minst en av styrelseledamöterna och suppleant för denne utses av kommunen. I stället för styrelseledamoten och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören ska ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Av kommun utsedd ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. Kommunal insyn kan utövas till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 8 Årsredovisning och budget

Styrelsen åligger att;

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 9 Revisorer

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

När det för statligt bostadsstöd krävs att föreningen även har minst en revisor och en suppleant utsedda av kommun, ska dessa årligen utses till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

Revisor åligger att;

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 2 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller genom personlig kallelse. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en vecka efter kallelse till stämman.

Styrelsen ska meddela medlemmarna om ärenden som anmälts enligt denna ordning och förelägga stämman förslag till beslut senast en vecka före föreningsstämman

§ 11 Dagordning vid föreningsstämma

På ordinarie stämma ska förekomma följande ärenden;

1. val av ordförande för stämma
2. val av sekreterare
3. val av justeringsman, som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. föredragning av styrelsens årsredovisning
7. föredragning av revisoremas berättelse
8. fastställande av resultat- och balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. fråga om tillsättande av valberedning och övriga funktionärer än styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant
15. övriga ärenden angivna i kallelsen

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1 - 5 ovan förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma

§ 12 Protokoll

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 13 Rösträtt på föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dess stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen.

§ 14 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket i denna paragraf angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena i denna paragraf tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 15 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 16 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rörgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarna ansvarar för husets yttre underhåll.

Styrelsen äger dock rätt att anmana bostadsrättshavaren till målning av lägenhetens ytre underhåll samt målning av tillhörande förråd, huspanel och garage.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningssakda endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten i denna paragraf gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 17 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller tillhörande utemiljö utan tillstånd av styrelsen.

§ 18 Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren är skyldig när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som

föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 16 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten samt tillhörande förråd och garage när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 19 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet samt tillhörande förråd och garage i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 20 Inneboende

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

§ 21 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §§19 eller 20,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är väljande 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 sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §18§ ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §18 3:e stycket och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. om hyresgästen inte följer §16 trots anmaning.

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 denna paragraf får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 denna paragraf inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22 Övriga bestämmelser

Bostadsrättshavare ska förvara egen eller familjemedlems bil i garage eller arrenderad parkeringsplats då den ej nyttjas. Inkörning med bil i området är endast tillåten vid i- och urlastning av tung last.

Biltvätt inom området är förbjudet.

§ 23 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade medlemmar i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den 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.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 24 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 25 Annan lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som kan stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.