

Stadgar beslutade 240928

För bostadsrättsförening Kullsta 4, 769611-3492

Firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kullsta 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Nynäshamn.

Medlemskap och överlåtelse av Bostadsrätt

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Förvärvaren är också skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg när köpet skett. Bekräftelse med kopia på försäkringsbrev skickas till styrelsen.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter m.m

4§

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, administrativ avgift vid andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Den administrativa avgiften vid andrahandsupplåtelse är 1000 kr.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Den administrativa avgiften vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheterna i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrätthavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar
- Elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- Till lägenheten hörande mark
- Brandvarnare finns i lägenheten och fungerar

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande farstukvist samt uteplats.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att delta i de för fastigheten gemensamma åtaganden gällande skötsel. Det innefattar bland annat

- Snöröjning och halkbekämpning
- Skötsel av gräsytor och gemensamma rabatter
- Städning av trappuppgång
- Storstädning gemensamhetsutrymmen
- Lättare underhåll av byggnader

Samt vad som av styrelsen bedöms i övrigt nödvändigt. Styrelsen ansvarar för att planera och fördela arbetet.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6§

Föreningens stämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Gällande braskaminer, VVS och elinstallationer får endast fackman utföra arbeten. Om bostadsrättshavare är missnöjd med styrelsens beslut att neka tillstånd kan denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

8§

Bostadsrätthavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta

allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen samt på gård och angränsande ytor. I övrigt gäller det som står i föreningens ordningsregler gällande rökning. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) Bostadsrättshavaren eller den, som 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 sprids i fastigheten,
- 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förvarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14§

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

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrätthavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

16§

Styrelsen består av minst tre och högst 5 ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

17§

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt till att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor ~~en månad~~ före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast ~~två~~ tre veckor innan föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst ~~en vecka~~ två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

25§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

27§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fastställande av dagordningen
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

29§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom elektronisk, alternativt fysisk utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och ~~en vecka~~ två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo

eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslut av stämman innan valet förrättas.

33§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34§

Protokoll för föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

35§

Meddelanden delges genom anslag till föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

36§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning, likvidation m m

37§

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

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.