

Stadgar för bostadsrättsföreningen Kobel, Ystad

§1. Firma och ändamål

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Kobel. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§2. Säte och räkenskapsår

Styrelsen skall ha sitt säte i Ystad. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan ej beviljas inträde i föreningen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §6 nedan.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnteckning.

§4. Avgifter

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen och skall utgöras av kostnader för: Råntor och amorteringar
Kostnader för drift och förvaltning
Avsättning för underhåll av fastigheten

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande kostnader samt för de i §5 angivna avsättningarna. Årsavgiften erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för renhållning skall erläggas efter förbrukning eller bostads storlek. Om inte årsavgiften erlägges i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Den medlem som köper bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§5. Avsättningar och användande av årets vinst

Föreningen skall årligen fondera medel för yttre underhåll. Tillgodohavandet får användas efter beslut i styrelsen. Avsättningen skall motsvara minst 1% av taxeringsvärdet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§6. Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. Överlåtelsehandling skall ange parternas namn och personnummer, den lägenhet överlåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift och överlåtelseavgift. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få kreditupplysning, uppgift om arbetsgivare och referens från tidigare hyresvärd.

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

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Sedan tre år förlutet från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen ej iakttas får bostadsrätten tvångsförsäjas för dödsboets räkning.

Även juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäjas för den juridiska personens räkning.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han/hon uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan godta vederbörlig som bostadsrättshavare. En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna ovan för medlemskap är uppfyllda. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får förvägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäjas för förvärvarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

2003-06-19 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Karin Bengtsson

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.
Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

§7. Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förlutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.
Avsägelse skall göras skriftligt till styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§8. Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även till lägenhetens hörande markytor. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar rörande underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar inom lägenhet för:

- Rummens golv, väggar och tak
- All skåpsinredning i lägenheten
- Elektrisk installation
- Värmeinstallation inkl panna, ledningar och radiatorer med ventiler
- Ledningar för vatten- och avloppsinstallation
- Sanitetsporstin med tillhörande tappventiler
- Tvätt- och diskbänksbeslag med tillhörande tappventiler
- Golvbrunnar
- Samtliga vitvaror
- Invändiga trappor
- Fast monterade belysningsarmaturer
- Innerdörrar
- Glasrutor i fönster.
- Reparation med anledning av brand eller skada i lägenheten.
Detta gäller även person som är gäst i lägenheten eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren ej själv vållat gäller vad som nu sagts dock endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits.
- Sådana yttre underhållsarbeten som tillhör av bostadsrättshavaren utförda/monterade byggdelar.

Föreningen svarar för:

- Ledningar i mark för vatten, avlopp och el
- Skorstenar
- Byte och reparation av ytterdörrar och fönster
- Målning av yttersidor av ytterdörrar och fönster
- Övriga utvändiga målningsarbeten på bostadshus
- Utvändiga plåtarbeten.
Värdsk och fasader

§9. Ändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen göra någon väsentlig förändring inom eller utanför lägenheten eller på de markytor som tillhör lägenheten.
I de fall då bygglov krävs åligger det bostadsrättshavaren att själv söka och bekosta detta.

§10. Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring inkl sk tilläggsförsäkring.

§11. Ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten. De ordningsföreskrifter som föreningen utfärdar skall följas. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger denne själv även iaktas av de som tillhör hushållet, gäster eller annan person som vistas i lägenheten.

§12. Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det krävs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för.
Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt ovan har rätt till detta kan handräckning förordnas på bekostnad av bostadsrättshavaren.
När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§13. Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke härtill och beaktningsvärda skäl föreligger.
Tillstånd begränsas till viss tid och endast om särskilda skäl föreligger till andrahandsuthyrning.

§14. Användning av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenhet för annat ändamål än boende.
Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående person i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
Önskar bostadsrättshavare stadigvarande inhysa annan person än familjemedlem i sin lägenhet skall detta anmäla till styrelsen.

Gods som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

§15. Förverkande

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning om något av nedanstående sker och bostadsrättshavare ej efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål:

- Bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift eller annan avgift till föreningen utöver den tid som styrelsen bestämt.
- Bostadsrättshavaren upplåter utan tillstånd av styrelsen sin lägenhet i andra hand.
- Lägenheten användes i strid med §14.
- Bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till spridning av ohyrans i fastigheten.
- Lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter vad som enligt §11 skall iakttagas eller brister i den tillsyn som här åligger bostadsrättshavare.
- Tillträde till lägenhet vägras i strid med §12 och giltigt ursäkt kan ej visas.
- Lägenheten nyttjas helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör brottsligt förfarande.
- Bostadsrättshavaren fullgör ej annan sig åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Ej heller är nyttjanderätten förverkad då bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand om denne efter uppmaning utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

I fråga om uppsägning och avflyttning på grund av obetald årsavgift eller annan avgift, får bostadsrättshavare inte skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på detta får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av annan ovan nämnd orsak, än obetald årsavgift eller annan avgift, är denne skyldig att genast avflytta.

Sågs bostadsrättshavaren upp av annan än här ovan nämnd orsak får denne bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges ovan får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärens kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå tills brist blivit botad för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode man tagits ut, uppbära erforderlig ersättning för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

§16. Styrelsen

Styrelsen skall bestå av 3 st ledamöter och 2 st suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes av föreningsstämman för två år från ordinarie föreningsstämma och till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de valda styrelseledamöterna skall 2 st avgå vartannat år och 1 st vartannat år. Styrelseledamöter får omväljas. Av de valda suppleanterna skall 1 st avgå vartannat år och 1 st vartannat år. Suppleanter får omväljas.

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av 2 st av styrelsen utsedda ledamöter i förening. Styrelsen är beslutsför när minst 3 st ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande företrädare och vid lika röstetal, den mening som ordföranden företräder. Dock gäller att giltigt beslut fordrar enhällighet då för beslut minsta antal ledamöter är närvarande. Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsebeslut enligt protokoll kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlan

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillstånd avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga till eller bygga om föreningens egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Det åligger styrelsen att:

- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret.
- Hålla föreningens fastigheter i gott skick.
- Vid kallelse till föreningsstämma bifoga redovisning av föreningens förvaltning genom årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året samt resultat- och balansräkning för verksamhetsåret.
- I god tid före ordinarie föreningsstämma till revisorens inlämna årsredovisningen för det verksamhetsår som skall redovisas på stämman.
- I kallelse till ordinarie föreningsstämma bifoga kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom ett fristående förvaltningsföretag. Representant för företaget får inte ingå i styrelsen.

Om det för att erhålla statligt bostadsstöd krävs att en styrelseledamot och en suppleant utses av kommunen skall vederbörande myndighet utse sådan. Så länge detta erfordras skall antalet i föreningen valda ledamöter därvid minskas med en ledamot och en suppleant. Av kommunen utsedd ledamot och suppleant behöver ej vara medlemmar i föreningen.

§17. Revisorer

Revisor utses av ordinarie föreningsstämma intill nästa stämma hålles.

Om det för att erhålla ställigt bostadsstöd krävs att en revisor och en revisorsuppleant utses av kommunen skall vederbörande myndighet utse sådan. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid utökas med en revisor och en revisorsuppleant.

Det åligger revisorerna att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§18. Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före mars månads utgång.

Styrelsen kallar till ordinarie föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna skall vara skriftligen per brev. Till kallelsen skall bifogas följande handlingar:
Dagordning för stämman
Förteckning över föreningens medlemmar
Ekonomisk årsredovisning
Eventuella motioner
Eventuella övriga handlingar

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen anser det nödvändigt eller när det för uppgivet ändamål skriftligt begärs av revisorer eller av minst 10% av föreningens medlemmar.

Styrelsen kallar till extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma och extra föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före stämman och skall utfärdas senast 2 veckor före ordinarie stämman och senast 1 vecka före extra stämman.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligt framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Val av protokollförare vid stämman
- 5 Val av 2 st justerare och rösträknare
- 6 Fastställande av röstlängd
- 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Beslut om resultatdisposition
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Fråga om styrelsearvode
- 15 Val av revisor
- 16 Anmälda ärenden
- 17 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

Vid föreningsstämman har endast en medlem i varje bostadsrätt en röst.

Röstberättigad är enbart den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavaren får låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt som gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som ordföranden företräder.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 23, 24 och 25 § i bostadsrättslagen.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor distribueras till medlemmarna.

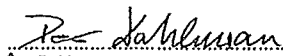
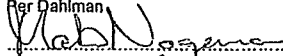
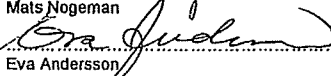
§19. Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

§20. Övrigt

I allt varom här ovan ej stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att dessa stadgar blivit antagna av bostadsrättsföreningen Kobels medlemmar på föreningsstämma 2003 03 25 och slutligen fastlagda på föreningsstämma 2003 04 22.


Per Dahlman

Mats Nogeman

Eva Andersson