

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Saturnus

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma/namn är Bostadsrättsföreningen Saturnus.

2 §

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

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen har sitt säte i Älmhult.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17§.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december.

Medlemskap

6 §

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

7 §

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

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och senast sista vardagen före varje ny månads början.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 10 % av hyresintäkten för föreningens hus, varav 4/10 ska sättas av till fonden för inre reparationer och 6/10 ska sättas av till fonden för yttre reparationer.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer som inte lämpligen kan bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster.

Fonden för inre reparationer ägs av bostadsrättshavaren personligen till den del som löper på respektive bostadsrätt. Fonden är avsedd att bestrida kostnader för reparationer av bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrättshavaren får mot uppvisande av kvitto lyfta erforderligt belopp. Då bostadsrätt övergått till ny ägare följer fonden för inre reparationer bostadsrätten och får användas av den nye ägaren för att bestrida kostnader för reparationer.

Reservfond bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av lägenheternas andelsvärden till dess fonden uppgår till fem procent av samma andelsvärde. Nedgår reservfonden under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsätta tills fonden på nytt uppgår till fem procent av andelsvärdet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning eller sättas av till reparationsfond om föreningens reservfond uppgår till belopp enligt ovan.

Styrelse och revisorer

10 §

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse som ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

11 §

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 beslutsförighet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter eller av styrelseledamot/möter och annan person som styrelsen därtill utsett. Max tre personer får enskilt ha rätt att teckna föreningens firma.

13 §

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.

14 §

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. Hela styrelsen ska i dessa beslut vara enig.

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att 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.
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

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.

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då det 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 skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas på uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Val av ordförande vid stämman och dennes anmälan av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av justeringspersoner
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Fastställande av dagordning
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. Fråga om arvode för det kommande året.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor/er och suppleant
14. Fråga om val av valberedning (OBS ej obligatoriskt)
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, vilka för stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

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

21 §

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 skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombudet skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år.

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 personval genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till 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 dödsboet räkning.

24 §

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

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

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärven 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.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Dessutom måste säljarens make eller sambo godkänna försäljningen om det är deras stadigvarande bostad. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. I samband med överlåtelser ska samråd med någon i styrelsen göras, i god tid, före att avtal skrivs. Om avtalet inte uppfyller formkraven blir det ogiltigt. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten vilket i så fall sker skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. (Huruvida bostadsrättshavaren därvid kan använda fonden för inre reparationer sägs i 12 §) Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; elektriska ledningar intill mätare; gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten; ringledning, klosetter, inredningen 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 målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. De delar av ovan nämnda skador som inte täcks av föreningens fastighetsförsäkring och bostadsrättshavarens bostadsrättsförsäkring och hemförsäkring eller motsvarande på grund av bristande underhåll bekostas av bostadsrättshavaren. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andra stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

29 §

Bostadsrättshavare är skyldig att ombesörja att tillräcklig hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring eller motsvarande för respektive bostadsrätt finns.

30 §

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. I samband med renoveringar ska samråd med någon i styrelsen göras, i god tid, före att förändringar i lägenheten görs. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

31 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Med det följer att t ex giftiga kräldjur och spindlar ej är tillåtet. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 33 §.

32 §

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.

33 §

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

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

34 §

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

35 §

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

36 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§.
4. om 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,
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 31 § skall 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 32 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne 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 inte till oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 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 första stycket 2 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.

Övriga bestämmelser

37 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

38 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämma och extra föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Saturnus den 27 april 2017 och 20 juni 2017.