

Stadgar för Bostadsrättsföreningen OASEN

OM LAGSTIFTNING

§1

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

OM FIRMA

§ 2

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Oasen, med adress Aspgratan 1 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen Oasen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Malmö kommun.

OM MEDLEMSKAP

§3

Såsom medlem i föreningen kan antagas varje myndig person. Ansökan om medlemskap ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom två (2) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet. Ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanentbostad om inget annat anges.

§4

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får inte vägras inträde i föreningen.

§5

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

OM BOSTADSRÄTT

§6

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller på annat sätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

§7

Nyttjanderätt till lägenhet, förvärvad enligt Bostadsrättsföreningen Oasens stadgar är fortfarande gällande, såvida den ej överlåtits.

§8

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall vara styrelsen tillhanda senast den femte (5:e) i varje månad.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas storlek. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår en förseningsavgift. Avgiftens storlek fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättning får tas ut efter beslut av styrelsen.

§9

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

§10

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Ett exemplar av köpehandlingen skall lämnas till föreningens styrelse.

§11

För varje bostadsrättshavare ska genom styrelsens försorg utfärdas bostadsrättsbevis. Vid beviset ska vara bifogad föreningens stadgar.

OM BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med samt för reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada, som ej uppstått genom bostadsrättshavarens vållande.

§13

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

§14

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som av honom har inrymts i lägenheten.

§15

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren eller den person som hyr lägenheten i andra hand vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Skulle sådan person likväl vara orsak till att ohyra inkommit i fastigheten har föreningen rätt till skadestånd.

§16

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. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§17

Om en lägenhetsinnehavare stadigvarande inrymmer inneboende person skall detta anmälas till och godkännas av styrelsen.

Detsamma gäller om en bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand.

§18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av sista stycket i denna paragraf samt § 19 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med §3 (ändamålet för användningen av lägenheten) eller med första stycket i §17 (inneboende),
- 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 bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 14 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerligt vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§19

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § punkterna 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägelse på grund av förhållande som avses i 18 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § punkterna 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren

inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § punkt 4 eller 7, eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 18 § punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 18 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§20

Är nyttjanderätten enligt 18 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte (12:e) vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton (14) vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§21

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § punkterna 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 20 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § ovan angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

§22

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

OM STYRELSE OCH REVISION

§23

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall bestå av tre ledamöter och två suppleanter som ska utses på ordinarie föreningsammansammanträde för en period av ett år.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening.

§24

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelsen är beslutsför så snart tre ledamöter är närvarande. Av dessa tre ska minst två vara ordinarie.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

§25

Styrelsen skall fastställa de avgifter som har angetts i 8 §.

Kontanter som inte är nödvändiga för täckande av löpande utgifter ska sättas in på bank.

§26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 januari t o m 31 december.

§27

Styrelsen skall senast inom 30 dagar från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§28

Vid ordinarie föreningsstämma ska två revisorer och två revisorssuppleanter utses för en tid av ett år.

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse till föreningsstämman. Revision skall vara verkställd och berättelse inlämnad till styrelsen inom 14 dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Det åligger styrelsen att uppvisa föreningens räkenskaper för revisorerna.

Styrelse och revisorer äger rätt att besiktiga föreningens lägenheter för att sedan uppta sitt utlåtande i revisionsberättelsen.

§29

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

OM FÖRENINGSTÄMMA

§30

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året under mars månad. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§31

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman men senast två veckor före ordinarie stämman.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 14 dagar före sammanträdet.

Till varje föreningsmedlem avsändes årsredovisning och revisionsberättelse senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Kallelse till extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman men senast en vecka före extra stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Kallelse skall ske genom utdelning i lägenheternas brevinkast.

§32

Vid ordinarie föreningsstämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande,
- b) val av ordförande för sammanträdet,
- c) val av två justeringsmän,
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen meddelats,
- e) uppläsning av protokoll från senaste sammanträdet,
- f) styrelsens förvaltningsberättelse,
- g) revisorernas berättelse,
- h) fastställande av resultat- och balansräkning,
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- j) fråga om arvode åt föreningens funktionärer,
- k) val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant(er),
- l) val av revisor(er) och revisorssuppleant(er),
- m) till föreningen inkomna ärenden,
- n) stämmans avslutande.

§33

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningensstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

§34

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

§35

Vid föreningsstämman ska protokoll föras.

Senast 12 dagar efter föreningssammanträde skall protokoll vara tillgänglig för föreningsmedlem hos styrelsens sekreterare.

§36

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§37

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

§38

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas storlek.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§39

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast.

FÖRENINGENS UPPLÖSNING

§40

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas efter lägenheternas andelsvärden.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Oasen vid extra föreningsstämmor den 7 oktober och den 4 november 1999 intygas härmed.

Marianne Jönsson
.....
Marianne Jönsson

Börje Hansson
.....
Börje Hansson

