

Nyköping den 2015-05-11

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4, Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

A. Allmänna Bestämmelser

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Komministern 4, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Nyköpings kommun och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

§ 2.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnde bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättsinnehavare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller dessa stadgar.

§ 3.

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kalla enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

B. Medlemskap och upplåtelse

§ 4.

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Den som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet och bli mantalsskriven på lägenheten i samband med överlåtelsen. Och ha lägenheten försäkrad, med en bostadsrättsförsäkring.

Bosättningskrav.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

C. Avgifter och fonder

§ 5

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättsinnehavaren till föreningen betala årsavgift i förskott, fördelad på månad för bostadslägenhet och på kvartal för annan lägenhet. Årsavgifterna fastställas av styrelsen och beräknas i förhållande till lägenhetens andelstal och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder som inte täcks i annan form. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott samt skall vara BRF tillhanda senast den sista vardagen före varje ny månads början.

För annan bostadsrättslägenhet än bostad har styrelsen rätt att tillämpa skälig tilläggsdebitering, om kostnaderna för vatten, elkraft m.m. inte får täckning i årsavgiften enligt den fördelningsgrund som grundavgifterna utgör.

§ 6.

Det ska upprättas en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus, och årligen upprättas en budget.

Inom föreningen skall bildas fastighetens reparationsfond.

Eventuellt överskott/underskott vid bokslut skall balanseras mot en reservfond i enlighet med lagen för ekonomiska föreningar samt till fastighetens reparationsfond. I övrigt som föreningsstämman beslutar.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

§ 7.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång (försäljning) av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § § socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Överlåtelseavgiften betalas i samband med ansökan om medlemskap i föreningen.

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

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. Betalningen sker månadsvis i samband med månadsavgiften

D. Styrelsen och revisorer.

§ 8.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre ledamöter, som utses av föreningsstämman. De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget räknat från första ordinarie föreningsstämma efter dessa stadgars antagande. Mandat tiden för dessa bestäms så att en av dem skall avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgörs genom lottning. Avgående ledamot får omväljas. Dessa regler skall också tillämpas i fråga om suppleanter för styrelseledamöter. Antalet suppleanter skall vara lägst en och högst två. Vid förfall för ordinarie ledamot skall suppleant kallas att tjänstgöra.

§ 9.

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningens hus enligt § 1 är beläget. Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Den kan där utse vicevärd. Styrelsen kan besluta när fler än hälften av dessa ledamöter är närvarande. Styrelsen kan delegera beslutanderätten till särskilt utskott inom denna.

§ 10.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan bemyndiga och utse en av styrelsens ledamöter eller två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma. I övrigt enligt Bostadsrättslagen kap 9 och Lag om ekonomiska föreningar kap. 6 § 11 och kap 14 § 2

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

§ 11.

Föreningens räkenskaper avslutas för varje verksamhetsår. Verksamhetsåret skall omfatta tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december samma år. Styrelsen skall före februari månads utgång närmast efter räkenskapsårets utgång till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 12.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, inteckna eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom, hus eller tomträtt.

§ 13.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och en revisorsuppleant.

§ 15.

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomisk föreningar och av föreningsstämman och då se till att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag och föreningens stadgar. De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning

§ 16.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det att styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning. Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 17.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma, vid vilken de skall förekomma till behandling.

E. Föreningsstämma.

§ 18.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse och senast före nästföljande maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar som hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ändamålet med stämman. Kallelse sker tidigast fyra veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

§ 19.

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

- a) Val av ordförande för stämman.
- b) Val av två justeringsmän.
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna. e) styrelsens årsredovisning.
- f) revisorenas berättelse och styrelsens eventuella yttrande. g) fastställande av balansräkning.
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott (enligt § 6.) fråga om arvode.
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) val av revisorer och suppleanter.
- m) fråga om tillsättande av valberedning.
- n) i stadgenlig ordning inkomna ärenden.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a - d ovan förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

§ 20

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastighet anslår kallelse, med uppgift om tid och plats för stämman senast fjorton vardagar före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt § 22 i stadgarna förekommer till behandling
Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorer och dessas suppleanter bör om så erfordras kallas personligen.

Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämma i förekommande fall anslå ärenden som (enligt § 19 punkt n) skall behandlas vid stämman. Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sex vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 21.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex vardagar före stämman.

Styrelsen skall på så sätt som anges i § 20 anslå ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag.

§ 22.

Vid föreningsstämma har de personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som lämnat fullmakt till ombud. Person som tillhör bostadsrättsinnehavarens familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 33 punkt 1 äger inte rösträtt.

§ 23.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

F. Föreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter

§ 24.

Valbara till uppdrag som avses (§ 19 punkt k och m) är personer som anges i lagen om ekonomiska föreningar kapitel 6 och bostadsrättslagen kapitel 9

§ 25.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Han svarar även för reparation och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster med undantag för utsidan av ytterdörrar och ut- och insidan av fönstrens ytterbågar. Vidare ansvarar han för reparation, underhåll och utbyte av glas i innerbågar på fönsterdörr och fönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§ 26.

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten. Styrelsen ska för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättsinnehavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Styrelsen ska också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättsinnehavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

§ 27.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 28.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed. Han skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv och även den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 29.

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 30.

Andrahandsupplåtelse.

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

§ 31.

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

§ 32.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om inget annat överenskommas svarar bostadsrättsinnehavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändring av lägenheten.

G. Bostadsrättens och medlemskapets upphörande.

§ 33.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillräkts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter hela lägenheten i andra hand,
2. om lägenheten användes i strid med § 34 eller § 35 första stycket,
3. om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 31 första stycket skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare,
5. om strid med § 32 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltigt skäl,
6. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan av honom åvilande skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 1, 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåtit att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 34.

Föreningens rätt att enligt § 33 säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning gäller de inskränkningar som anges i kapitel 7 i bostadsrättslagen.

§ 35.

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 33 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar, blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

H. Övergång av bostadsrätt.

§ 36.

Bostadsrättsinnehavaren som avser att överlåta sin bostadsrätt, skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med uppgift om överlåtelsedag och till vem lägenheten skall överlåtas. Så snart som möjligt skall föreningen därefter till bostadsrättsinnehavaren som ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenheten, vilka finns hos föreningen. Ett avtal om överlåtelsen av bostadsrätten genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 37.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 38.

Har bostadsrätten eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller närstående eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen. Har bostadsrätt eller andel har övergått till annan person kan denne vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektivet godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare.

§ 39.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§40.

De till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidarisk ansvarig för alla de förpliktelse gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare.

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Komministern 4. Nyköping.

Med adress Östra Trädgårdsgatan 14 611 34 Nyköping

I. Särskilda bestämmelser.

§ 41.

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

§ 42.

Uplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 43.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar lag (1 987:667) om ekonomiska föreningar. Bostadsrättslagen (1991:614) och bostadsrättsförordningen (1991:630)
Har föreningen statligt bostadslån som inte slutbetalats eller avskrivits, gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för erhållande av sådant lån.

Ovanstående stadgar har antagits vid en Extra föreningsstämma den 29 april 2015.

Intygar undertecknade styrelseledamöter

Ordförande Kent Gustafsson

Vice värd Håkan Hellström

Kassör PO Karlsson