

# **STADGAR**

## **för**

### **Bostadsrättsföreningen Fogden**

#### **§ 1 Föreningens firma och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fogden.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **§ 2 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Önnestad, Kristianstads Kommun.

#### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i första stycket är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken ej vägras medlemskap i föreningen om makarna varaktigt sammanbott. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

#### **§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast före maj månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse med resultat- och balansräkning.

#### **§ 5 Kallelse till stämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie stämma skall hållas senast i juni månad.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid sändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämman skall behandla fråga om föreningens försättande i likvidation.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

#### **§ 6 Motionsrätt**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

#### **§ 7 Dagordning**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden till styrelse och revisorer
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### **§ 8 Röstning**

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

### **§ 9 Ombud och biträde**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **§ 10 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

### **§ 11 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av tre utsedda styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§ 12 Revisorer**

Revisorer ska vara lägst en och högst två och suppleanterna samma antal.

Revisorer ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor efter det att de erhållit förvaltningsberättelsen.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

### **§ 13 Avgifter till föreningen**

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte stämman beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av ett prisbasbelopp. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet. För arbete med andrahandsupplåtelse får av bostadsrättshavaren uttas en årlig avgift med högst 10% av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

### **§ 14 Fonder**

Inom föreningen skall bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll och dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med underhållsplan dock lägst med 0,5 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet.

### **§ 15 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig

att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på lägenhetens väggar, golv och tak med hörande fuktisolerande skikt, målning av ytterdörrar och fönster utom utsida, samt klämringar, lister, trösklar och foder.
- inredning i alla rum, kök, badrum, toalett, tvättstuga och i övriga utrymmen tillhörande upplåtelsen,
- fönsterglas och tätningslister samt fönsterbänkar,
- 
- dörrglas och tätningslister, innerdörrar samt vindslucka med tillhörande trappa,
- nycklar till ytterdörrarnas låsanordning men ej låsen,
- alla anordningar anslutna till eluttag, vattenkranar, avloppsledningar, antennuttag och telefonjack,
- till- och frånluftkanalernas ventiler i innetaken samt injustering av dessa,
- invändiga filter till värmeanläggningen, målning av radiatorer,
- brandvarnare och brevlåda,
- mark tillhörande upplåtelsen

- Utrustning eller annat som stått under föreningens ansvar men som bostadsrättshavare bytt ut, ändrat eller tillfört på egen bekostnad.

Föreningen svarar för underhåll och reparation av:

- husstomme inkl ytterdörrar och fönster utom glas och tätningsslistor samt utvändigt underhåll av byggnaden,
- låsanordningar till ytterdörr, altandörr inkl spanjolett, förrådsdörr och garageport, utom nycklar,
- ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, värme, ventilationskanaler, TV och telefon som föreningen har försett lägenheten med,
- säkringstavla, strömbrytare och vägguttag för el, TV och telefon,
- värmeanläggning och radiatorer, utom målning radiatorer,
- vattenmätare, vattenkranar samt avloppsbrunnar utom klämringen,
- yttertrappor, pergola utom tak samt de skyddsplank som föreningen satt upp mellan lägenheterna.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådant som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Bostadsrättshavaren svarar för normal rengöring, skötsel och tillsyn av allt som ingår i upplåtelsen.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför olägenhet eller skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter lagar, stadgar och ordningsföreskrifter, samt att tillse att detta också iakttages av den som tillhör hans hushåll, gästar honom eller utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättsföreningen påtar sig inget ansvar eller betalningsansvar för sådant som bostadsrättshavare tillfört upplåtelsen.

## **§ 16 Upplösning**

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

## **§ 17 Vinst**

Till dispositionsfonden skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

## **Övrigt**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 2015-04-22

