

Stadgar

för

Bostadsrättsförening

Åkeslätt

Organisationsnummer 716408-1841

Registrerades av Bolagsverket 20xx-xx-xx

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-15

Innehåll

§1 Firma, ändamål och säte	4
§2 Upplåtelsens omfattning m.m.....	4
§ 3 Definition av grundläggande begrepp	4
§ 4 Upplåtelseavtalets innehåll m.m.	4
§ 5 Förhandsavtal.....	4
§ 6 Föreningens medlemmar.....	4
§ 7 Allmänna bestämmelser om medlemskap	4
§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	5
§ 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	5
§ 10 Överlåtelseavtal.....	5
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.....	5
Solidariskt ansvar	6
§ 12 Insats, avgifter m.m.....	6
Insats och upplåtelseavgift.....	6
Årsavgift m.m.....	6
Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till insatser.....	6
Betalning av årsavgift	7
Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning.....	7
Särskild debitering.....	7
Överlåtelseavgift ock pantsättningsavgift.....	7
Övriga avgifter.....	7
§ 13 Underhållsplan	8
§ 14 Fond för underhåll	8
Fond för planerat underhåll	8
§ 15 Styrelse	8
Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt val därav	8
Ordförande, sekreterare och studieorganisatör	8
Styrelsens beslutsförhet.....	8
Särskilda utskott	9
Firmateckning.....	9
Sammanträde	9
Protokoll.....	9
Beslut om inteckning m.m.....	9
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.....	9

Besiktningar	9
Likhetsprincipen.....	9
§ 16 Räkenskapsår.....	9
§ 17 Årsredovisning.....	9
§ 18 Revisorer.....	10
§ 19 Revisorernas granskning.....	10
§ 20 Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna....	10
§ 21 Föreningsstämma	10
§ 22 Dagordning vid föreningsstämma.....	10
§ 23 Kallelse till föreningsstämma.....	11
Ordinarie stämma	11
Extra stämma.....	11
§ 24 Motioner	11
§ 25 Rösträtt på föreningsstämma.....	12
Ombud och biträde	12
§ 26 Beslut vid föreningsstämma.....	12
§ 27 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet	12
§ 28 Ändring av dessa stadgar.....	13
§ 29 Registrering av stadgeändring.....	13
§ 30 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	13
Ersättning för inträffad skada	14
§ 31 Ändring av lägenhet	14
§ 32 Användning ¹ av lägenheten.....	14
§ 33 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet.....	14
§ 34 Upplåtelse av lägenhet i andra hand	14
§ 35 Inneboende.....	15
§ 36 Föreningens legala panträtt.....	15
§ 37 Förverkande av nyttjanderätten.....	15
§ 38 Tvångsförsäljning	16
§ 39 Meddelanden till medlemmarna	16
§ 40 Föreningens upplösning.....	16
§ 41 Annan lagstiftning	16

§1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Åkeslätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Halmstads kommun.

§2 Upplåtelsens omfattning m.m.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen.

En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 Upplåtelseavtalets innehåll m.m.

Upplåtelse av en lägenhet skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen 5 kap. ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 6 Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/juridisk person, som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål så snart som möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in 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.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergår 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.

Den som har förvärvat andel i bostadsrättsföreningen får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen 8 kap. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 Överlåtelseavtal

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.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslagen 8 kap. för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslagen 8 kap. för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslagen 8 kap. för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen 8 kap. om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 12 Insats, avgifter m.m.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift m.m.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till insatser.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter finansierar löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott per månad för bostaden. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller giro kontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Uttag för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andrahand.

Överlåtelseavgift ock pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, hyra av garage, extra förrådsutrymme och dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

§ 13 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 14 Fond för underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt §13 ovan.

§ 15 Styrelse

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.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandatiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt val därav

- Styrelsen skall bestå av 3–5 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter som utses enligt följande:

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör

Ordinarie föreningsstämma utser ordförande genom val. Vid extra föreningsstämma i den mån styrelseval förekommer på denna stämma, skall föreningsstämman utse ordförande genom val. Vid styrelsesammanträdet som hålles i samband med föreningsstämman skall styrelsen inom sig utse vice ordförande, sekreterare och studieorganisatör.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämma som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Särskilda utskott

Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

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

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Beslut om inteckning m.m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 16 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1/7 t o m 30/6.

§ 17 Årsredovisning

Styrelsen skall senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande en förvaltningsberättelse, resultat och

balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 18 Revisorer

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 revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en revisorssuppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 19 Revisorernas granskning

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämma, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom tre (3) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman

§ 20 Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 21 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 22 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden,
- t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 23 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 24 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 25 Rösträtt på föreningsstämma

På föreningsstämma 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.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

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 (1) medlem.

§ 26 Beslut vid föreningsstämma

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.

§ 27 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

- om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet ock det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- om beslutet innebar utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
- om beslutet innebar överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 2 eller 4.

§ 28 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlem rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 29 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 30 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- ytskikten samt underliggande tätskikt på rummets väggar, golv och tak
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer och av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavarens själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre en beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 31 Ändring av lägenhet

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

§ 32 Användning av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett 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 ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som kan svarar för enligt § 30 ovan.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 33 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet

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. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet en nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 34 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 35 Inneboende

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

§ 36 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 37 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 38 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3 om lägenheten använts i strid med 32 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 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 iaktas enligt 32 § tredje och fjärde stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

Att bostadsrättshavaren innehar anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 38 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av upp i fall som avses i 39 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslagen 8 kap. 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 att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljningen genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 39 Meddelanden till medlemmarna

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 brevlådor.

§ 40 Föreningens upplösning

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommen överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 41 Annan lagstiftning

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

Att ovanstående stadgar blivit antagna av

Bostadsrättsföreningen Åkeslätt

vid Extra stämma 17.09.28
vid Ordinarie stämma 10.12.06 intygas härmed

Halmstad 17.12.21

Leif Alfredsson
.....
Leif Alfredsson

Sten Folke
.....
Sten Folke

Ovanstående stadgar har godkänts