

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gamla Posten

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1 §** Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Gamla Posten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Södra Sandby.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2 §** När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.
- 3 §** Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem tillämpas. Den minsta andel av en bostadsrätt som kan förvärfas av en fysisk person är 20 %.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte kan antas till medlem i föreningen.

AVGIFTER MM

4 § Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen beslutar om ersättning för värme, vatten, renhållning, eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften på de månader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten samt varmvattenberedare som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer

- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skick samt underhåll av balkonggolv.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar exempelvis TV mm, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas, glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada

- 6 §** Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhålls åtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för
- 7 §** Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.
- 8 §** Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som föreskrivs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning

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

- 9 §** 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 säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

- 10 §** En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Samtycke kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

- 11 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

- 12 §** Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshetär vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs,

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

- 13 §** Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
- 14 §** Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 15 §** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

- 16 §** Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst fyra suppleanter. Ordföranden väljs direkt av föreningsstämman på två år. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år och suppleanter för ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person.

En styrelse skall primärt väljas bland de som är bosatta i föreningens fastigheter, men en (1) styrelseledamot kan som undantag tillsättas av person som är ägare till minst 50 % av en av föreningens bostadsrätter men som ej är boende i föreningen. Om en tillräckligt bemannad styrelse ej kan väljas bland föreningens medlemmar t.ex. på grund av lågt intresse) har valberedningen och sittande styrelse rätt att köpa in förvaltning som tjänst från externt bolag.

Styrelsen utser inom sig andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

- 17 §** Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- 18 §** Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för

vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. För giltigt beslut när för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande erfordras enhälligt.

- 19 §** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända sig föreningen dess fasta egendom inte heller riva eller företa väsentlig till- och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 20 §** styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 21 §** Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- 22 §** Revisorerna skall vara minst en högst två med en suppleant. Revisorer och revisorsuppleant väljs av föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
- 23 §** Revisionsberättelsen ska lämnas till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.
- 24 §** Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

- 25 §** Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.
- 26 §** Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast fjorton dagar före föreningsstämman.
- 27 §** Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra föreningsstämmans får endast förekomma de ärenden för vilket stämman utlysts och som i kallelsen angetts.

28 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd/upprop
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultat disposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av ordförande på två år
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

29 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärende som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har dock de tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknande fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

- 32 §** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

- 33 §** Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

- 34 §** Medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom personlig kontakt.

FONDER

- 35 §** Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll och reparationer

Till fond för yttre underhåll och reparationer skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, MM

- 36 §** Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande i lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift för senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 20 april 2020 och ska gälla tillsvidare.



David Eriksson Lundberg
Ordförande



Anna Forsberg
Sekreterare