

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN MUNKEN 15 I VÄXJÖ

Antagna vid extra föreningsstämma den 27 augusti 2007

Reviderade vid extra föreningsstämma den 6 december 2010

Reviderade vid extra föreningsstämma den 10 december 2012, antagna ordinära årstämma 13 juni 2013.

Reviderad vid extra föreningsstämma den 1 mars 2018, antagna ordinära föreningsstämma 27 maj 2018

Firma, ändamål och säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Munken 15 i Växjö. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt får ej överlåtas till juridisk person. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har 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 skall tillämpas.

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

Insats och avgifter mm.

§4

Insats, 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. Andelstalet får beräknas bl.a. med hänsyn till lägenheternas yta.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift som täcker kostnader för material och de arbeten som orsakas av att en lägenhet byter bostadsrättshavare. Avgiften erläggs av förvärvaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen årligen fastställer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen tills dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Underhåll

§5

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta de beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§6

Bostadsrättshavarens 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 avser reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- 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 delar dessa ledningar inte är ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass, uteplats och parkeringsplats.

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

§7

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras 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 iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§10

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 eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar 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.

§11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsuthyrning får göras för maximalt ett (1) år i taget.

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

§12

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften,

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

- 2) lägenheten utan samtycke uthyrs i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) 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 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,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en icke 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.

§14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätta att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§15

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

§16

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

Styrelsen

§17

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§18

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§19

Styrelsen är beslutför 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 vi lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

§20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

§21

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

Räkenskaper och revision

§22

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§23

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§24

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

§25

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§27

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

§28

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Fråga om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

§30

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

§31

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en 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 dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§33

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§34

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits

§35

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglighet för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§36

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Brf MUNKEN 15 i Växjö

769615-3787

Handläggare

Arne Hylkén

Datum

2018-05-27

Fonder

§37

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation mm

§38

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

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

Övrigt

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

Växjö 2018-05-27

Styrelsen