

**Stadgar för
Bostadsrättsförening Viden**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar december 2015.

§ Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Viden.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Styrelsens säte

3 §

För bostadsrättsföreningens styrelse gäller att denna ska ha sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

Medlemskap

4 §

Fråga om att en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

- En kommun eller en lanstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.
- Annan juridisk person än kommun eller lanstingskommun får vägras inträde i föreningen även om de i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

5 §

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Registrerade av Bolagsverket 2015-12-22

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

16 §

Företräde för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

17 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, eller mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal; utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand genom egen eller bokningsföretags försorg. Vid sådan upplåtelse/uthyrning ansvarar bostadsrättshavaren för ev. men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, däruöver ansvarar bostadsrättshavaren för ev. myndighetskrav och kostnader förknippat med sådan uthyrning. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren han beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förses med villkor.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i förening.

20 §

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

21 §

Hinder och men i nyttjanderätten eller andra olägenheter som beror på fel under entreprenad- och eller garantitiden liksom åtgärdande av dessa fel samt de olägenheter som föreligger för bostadsrättshavarens nyttjande under arbetsperioden till dess utbyggnad av arbetsområdet i sin helhet avslutas ersätts inte.

22 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas bland annat:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anammat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två veckor från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand i strid mot stadgarna,
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts 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. om bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som förening meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

23 §

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

24 §

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

25 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen.

Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som avgetts.

26 §

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

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make, sambo eller registrerad partner till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i de ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

42 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt udyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorenas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av valberedning om behov härför föreligger
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende
18. Avslutande

43 §

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

44 §

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

45 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlems barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda fler än en medlem och ska kunna uppvisa en skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

46 §

Medlem eller ombud får medföra högst ett biträde vid föreningsstämma. Biträde får inte rösta, dock ska biträde antecknas i röstlängden vid föreningsstämma. Endast medlemmens barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara biträde.

47 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigande påkallar sluten omröstning. Vid val anses den vald som har fått flest röster och 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.

Fonder och avskrivningar

48 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Föreningen skall göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna.

Uppstår bokföringsmässiga överskott på föreningens verksamhet avsätts beloppet till dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Övriga meddelande

49 §

Övriga meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Övriga bestämmelser

50 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser och eventuella upplåtelseavgifter.

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

51 §

Oaktat reglerna i § 4 får sådan juridisk eller fysisk person som, enligt med föreningen ingånget avtal, har skyldighet/rättighet att förvärva bostadsrätter och eller har lämnat inköpsgaranti för osålda bostadsrätter ej vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller sådan fysisk eller juridisk person som denne anvisar.

52 §

Intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter slutfinansiering av föreningens hus genomförts samt utbetalning av föreningens första räntebidrag skett, förbehåller sig styrelsen i samråd med entreprenör besluta om:

- Placering av trummor, schakt, luftning, slitsar och övriga installationer som sker för att uppfylla myndighets- och funktionskrav.
- Mindre ändringar i både utformning och planlösning.

Därmed kan viss inskränkning av bostadsrättslägenheten, tomt, förråd och parkering liksom andra utrymmen och platser ske, vilka inte finns redovisade på ritning, prospekt eller andra handlingar och ersättning härför utgår ej till bostadsrättshavare.