

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARMEN
c/o Ivar Falk, Centrumgatan 22
864 31 MATFORS
Plusgiro 82 34 00-7, bankgiro 5326-9288
org nr 78 92 00-1061
e-post: rune.ljunggren@spray.se

Vicevård: Ivar Falk
Centrumgatan 22
864 31 MATFORS
tel 060-206 27



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Marmen

De tidigare stadgarna är antagna på föreningsstämma 24 april 1984 och föreningsstämma 16 april 1985.

Föreningens firma och ändamål

- §1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Marmen.
- §2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

- §3 Styrelsen ska ha sitt säte i Sundsvalls kommun.

Särskilda bestämmelser

- §4 1 En ledamot av styrelsen samt ersättare för denne ska, då förutsättningarna enligt 10§ 2 st föreligger, utses av Sundsvalls kommun.
- 2 En revisor samt ersättare för denne ska, då förutsättningarna enligt 16§ 2 st föreligger, utses av Sundsvalls kommun.
- 3 ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr 17§.

Räkenskapsår

- §5 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Medlemskap

- §6 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap, bostadsrättslagen.

- §7 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Avgifter

- §8 För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.
För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.
Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.
Styrelsen kan besluta om att eventuellt uppkommet bränsleöverskott ska användas för täckande av driftunderskott eller omvänt.

Avsättningar och användning av årsvinst

- §9 Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.
Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

- §10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra ersättare. Föreningens ordförande väljs årligen av årsmötet. Övriga styrelseledamöter väljs för två år, hälften av dem vid ett årsmöte och hälften av dem vid nästa årsmöte. Ersättare väljs för ett år.
Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av ersättarna utses av kommunal myndighet ska dessa ingå i styrelsen intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.
- §11 Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare, vice sekreterare och de övriga poster som behövs.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§12 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§13 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.
Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen.

§14 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§15 Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16 En revisor jämte ersättare utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn kan även vara en juridisk person. Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en revisor och en ersättare utses av kommunal myndighet ska dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalts eller avskrivits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 § 3 mom.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och ska därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen ska uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§18 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§19 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b Val av ordförande vid stämman.
- c Val av justerande.
- d Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f Föredragning av revisorernas berättelse.
- g Fastställande av balansräkningen.
- h Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j Fråga om arvoden.
- k Fastställande av antalet ledamöter och ersättare i styrelsen
- l Val av ordförande.
- m Val av styrelseledamöter och ersättare.
- n Val av revisor och ersättare.
- o Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§20 Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§21 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- §22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas, ska även den anges.
- §23 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.
- §24 Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom eller henne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom eller henne. Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.
- §25 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.
- §26 Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

- §27 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som där gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iakta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§29 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§30 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas även dem för vilka han/hon svarar enligt 28§ tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenhet.

§31 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§32 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§33 Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§34 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§35 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 6 om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom eller henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§36 Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§37 I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen (1991:614).

Stadgarna är antagna i en första omgång vid årsstämman 050420 §13 och i en andra omgång 060426 §19 och gäller t v