

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Garphyttan.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Garphyttan, Örebro kommun, Örebro län.

§ 4 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person. Juridisk person får vägras inträde i föreningen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen inför förvärv av bostadsrätt. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att en komplett skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

Den som överlåtit bostadsrätt på grund av giftorätt, arv eller testamente kan inte vägras medlemskap.

Medlem som förfar bedrägligt eller bryter mot föreningens stadgar kan uteslutas om det skadar föreningens intresse.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Mandatperioden för ordinarie ledamot är normalt två år och styrelsesuppleanter ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattid en för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Turen för avgång bestäms då genom lottning.

§ 8 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen med två styrelseledamöter gemensamt eller av en eller flera särskilt utsedda personer.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en (1) till två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 11 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 12 Stadgeändring

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.

§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman
2. Val av sekreterare vid föreningsstämman
3. Val av två (2) justeringspersoner att jämte ordförande justera mötets protokoll samt agera rösträknare godkännande av röstlängden
4. Godkännande av röstlängden
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens verksamhetsberättelse och årsredovisning för det senaste räkenskapsåret.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Revisorernas berättelse över styrelsens förvaltning under det senaste räkenskapsåret.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antal styrelseledarmöter och suppleanter under kommande verksamhetsår.
13. Val av:
 - a) Styrelseledamöter i styrelsen för en tid av två (2) år.
 - b) Suppleant i styrelsen för en tid av ett (1) år.
 - c) En (1) revisor samt en (1) suppleant för en tid av ett (1) år.
 - d) En (1) till två (2) ledamöter i valberedningen, för en tid av ett år.
14. Behandling av förslag som väckts av styrelse eller inlämnats till styrelsen av medlem senast fjorton (14) dagar före mötet.
15. Övriga frågor.
16. Mötet avslutas.

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 16 Ansvar, föreningen/bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för bostadsrättens yttre underhåll så som:

- fasad och målning av garage/carport inkl. förråd. Kontrollera med styrelsen vilken sorts fasad och färg som är godkänt vid renovering.
- gräsytor, rabatter
- häckar/staket
- ränsning av hängrännor
- ev. alltan/trätrall

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för bostadsrättens inre underhåll så som:

- rummens väggar, golv, tak, innersidor av fönstrens bågar och karmar
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- målning av element, lägenhetens innerdörrar och elutrustning

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i wc svarar bostadsrättshavaren även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn/avlopp
- kranar, avstängningsventiler, och tillhörande vattenledning
- ventilationsfläkt

Föreningen ansvarar för fastighetens yttre underhåll så som:

- fönster och ytterdörrar
- målning av fasad av hus
- stamledningar för vatten, avlopp och värme, samt el fram till lägenheten
- takbeklädnad och avvattningssystem på hus
- fasad på hus
- plank mellan bostadsrätter fram till förråd på garage/carport
- gångtytor så som plattgångar framsida
- yttertrappor

Gällande fastighetens inre underhåll så ansvarar föreningen för dess bärande konstruktion samt radiatorer. Bostadsrättshavare har ej rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handukstorkare m.m. till föreningens varmvattensystem.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Underhåll

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

§ 18 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas i dispositionsfonden.

§ 19 Upplösning av föreningen

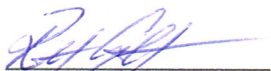
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

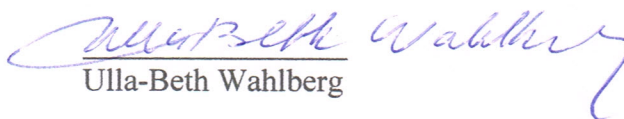
Stadgarna justerade 2017-03-05

Ordförande



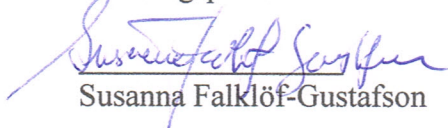
Rolf Gustafson

Sekreterare



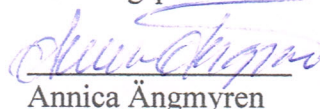
Ulla-Beth Wahlberg

Justeringsperson 1



Susanna Falklöf-Gustafson

Justeringsperson 2



Annica Ängmyren