Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen
Sjöbodarna 1 i Östersund

Firma, ändamål och säte

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjöbodarna 1 i Östersund

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2
När en bostadsrätt överlåtits till en 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 föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om en bostadsrätt övergått till en fysisk person får denne inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung,

religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

§ 4
Medlem från inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

Insats och avgifter mm

§ 5
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande utgifter och avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller enligt Lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 6
Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat

lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- elradiatorer (i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- och altandörr,
- egna installationer.

I badrum, duschrum eller annat våtrum, samt WC, svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- handdukstork (om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet),
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror, spis, ugn och mikrovågsugn,
- köksfläkt, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt nedan,
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av vattenradiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

För reparationer på grund av vattenlednings- eller brandskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

§ 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
Bostadsrätthavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9
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. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättsinnehavaren får inte borra eller förankra i golv utan Styrelsens godkännande utifrån att golvvärme är installerat i hela huset.

§ 10
Bostadsrättshavaren är skyldig vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till medlems hushåll eller gästar medlem eller av någon annan som medlem inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlems räkning.

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

§ 11
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 har rätt att utföra enligt §§ 7 och 8. 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.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 12
Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall alltid anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra

men för föreningen eller annan medlem.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor

§ 13
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 14
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,

2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,

3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,

4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. om 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 underrättar 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 en giltig ursäkt för detta,

8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utför, eller i vilken inte oväsentlig del ingår i, brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 15
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker

rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 16
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 17
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelsen

§ 18
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Med undantag för andra styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som utfärdat säkerheter för insatser mm, rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 19
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20
Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som vilken mer än hälften av de

närvarande röstat för eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden.

§ 21
Styrelsen och firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 22
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

§ 23
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 24
Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter.
Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 25
Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

§ 26
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 27
Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast den 1 mars och senast 30 juni.

§ 28

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

§ 29
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 30
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan om stämmoordförandens 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. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om fastställande av uppdaterad underhållsplan
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

§ 31
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 32
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 och enligt lag.

§ 33
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Vid stämma för beslut om förvärv av aktier i bolag som äger fastighet i ett led att förvärva fastighet får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda ett obegränsat antal medlemmar.

§ 34
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 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.

§ 35
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 37
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

§ 38
Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa

erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall med regelbundna intervall besiktiga föreningens egendom i enlighet med underhållsplanen och därefter uppdatera planen.

§ 39
Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Upplösning, likvidation mm

§ 40
Om föreningen upplöses skall behållna 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 andelstal.

Övrigt

§ 41
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.

.....

Undertecknande styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande stämma den 10/12 2014

.....
Lars Svärd

.....
Clas Boström

.....
Björn Staverfelt

.....
Bo Engström