

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVKVARNEN U.P.A.

2017062906305

1 § FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u.p.a.

Styrelsen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som 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 bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i föreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

3 § INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSavgIFT

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Beslut om ändring av insats och ändring av andelstal beslutas av föreningsstämma.

4 § UPPLÅTELSE- ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och

pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna ska 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 och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

5 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ansvarar för både underhåll och reparation av lägenheten. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar ska alltid utföras fackmässigt. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens ansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsförsörjning.

Till lägenheten hör bland annat:

- egna installationer
- yttskikt på rummets väggar, tak och golv jämte underliggande fuktisolerande skikt
- icke bärande innerväggar
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlös
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar
- glas och bågar i fönster och fönsterdörrar
- till fönster och fönsterdörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster.



- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningsslistor
- insidan av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, lås och nycklar
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren i den omfattning som stadgas i bostadsrättslagen. Detsamma gäller om det finns ohyra i lägenheten.

6 § FÖRENINGENS ANSVAR

Föreningen svarar för att husen (föreningens fasta egendom), med undantag av bostadsrättshavarens ansvar enligt 5 §, är väl underhållna och i gott skick.

Till föreningens ansvar hör underhåll och reparation av:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet, så kallade stamledningar
- ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsförsörjning som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- ventilationskanaler inkluderat hela ventilationssystemet
- ytterdörrar och postbox

7 § GEMENSAM UNDERHÅLLSÅTGÄRD

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

8 § ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

Vid användningen av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten. Föreningen kan anta ordningsregler. Dessa regler ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

9 § TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

Företrädare för föreningen 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 utföra avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning hos kronofogden.

10 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

11 § ÄNDAMÅL

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

12 § FÖRVERKANDEGRUNDER

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

1. dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, (Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.)
2. lägenheten utan samtycke upplåts 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 eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

En uppsägning ska var skriftlig.

Uppsägning enligt punkten 2-4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

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

13 § STYRELSEN

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ledamöter och suppleanter. Föreningsstämman har även rätt att välja styrelsens ordförande. Mandatperioden är högst två år. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen väljas. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelsen och revisorerna har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

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

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

14 § RÄKENSKAPER OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

15 § FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före april månads utgång.

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

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

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av 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 revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut 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 revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

Kallelse till extra föreningsstämma skall dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. (Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.) Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombudet ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

16 § MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

17 § FONDER

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

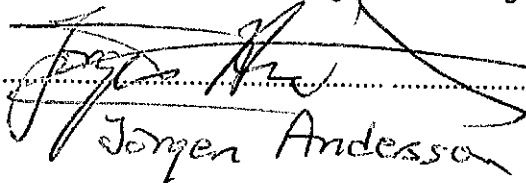
18 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

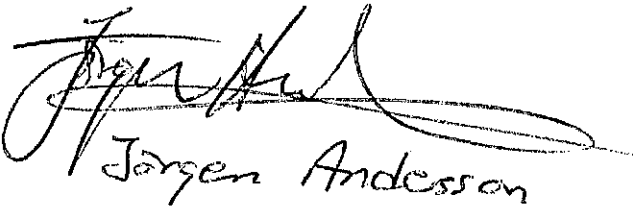
19 § ÖVRIGT

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i tillämpliga lagar. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses beslutad av föreningsstämma.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 24,4-17


Jörgen Andersson

EXTRA FÖRENINGISSTÄMMA 29/5-17


Jörgen Andersson