

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Snickaren**, nedan kallad Föreningen.

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

Styrelsen har sitt säte i Rättvik.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny borättshavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i Föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i Föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast - normalt dock 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 sökande.

3 §

Medlemskap i Föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i Föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i Föreningen om Föreningen skäligen bör godta förvärvaren som borättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har Föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i Föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas som medlem i Föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER M.M.

4 §

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

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att borättshavarna betalar årsavgift till Föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till dessas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gäller 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 avgifterna inte 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

5 §

Borättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Borättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar 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, borättshavaren svarar även för all målning – förutom målning av dörrens 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, säkerhetsgrindar;
- elradiatorer – i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar borättshavaren endast för målning;
- elektrisk golvvärme, som borättshavaren försett lägenheten med;
- eldstäder – dock ej tillhörande rökgångar;
- varmvattenberedare;
- ventiler till ventilationskanaler;
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, 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.

I badrum, duschrum och annat våtrum samt i WC svarar borättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt;
- inredning; belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin;
- golvbrunn inklusive klämring;
- rensning av golvbrunn;

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;
- ventilationsfläkt;
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror;
- köksfläkt, ventilationsdon;
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- kranar och avstängningsventiler.

”””” Borättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om Föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa betjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. ”””””

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar borättshavaren endast i begränsad omfattning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Hemförsäkringen skall innehålla tillägg avseende bostadsrätt.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats, svarar borättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterras skall borättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment, skall borättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om borättshavaren 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 borättshavarens bekostnad.

7 §

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

8 §

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

9 §

Borättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. 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 ändring.

10 §

Borättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler, som Föreningen meddelar i överensstämmelse med orten sed.

Borättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

11 §

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 har rätt att utföra enligt §6.

När bostadsrätten skall tvångsförsälgas, är borättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om borättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när Föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En borättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om styrelsen ger sitt samtycke.

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

Borättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för Föreningen eller annan medlem .

13 §

Borättshavaren 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

- borättshavaren dröjer med att betala årsavgift;
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand;
- borättshavaren inrymmer utomstående personer till men för Föreningen eller annan medlem;
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
- borättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om borättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
- borättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler, som föreningen meddelar;
- borättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta;

- borättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs;
- 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förbrukad, om det som ligger borättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

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

16 §

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

17 §

Har borättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, borättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister, som borättshavaren svarar för, blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften – eller vid udda tal närmast högre antal – vara ett år.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening eller av annan person, som styrelsen därtill utsett.

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 beslutförför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening, för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika antal gäller den mening, som ordföranden biträder. För giltigheten av fattade beslut fordras - då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande – enighet om besluten.

21 §

Styrelsen eller 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 handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av

revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

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

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller vid den senare tidpunkt, som styrelsen bestämmer.

29 §

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

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
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 för-
eningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

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 eller enligt lag.

33 §

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

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Avhålls föreningsstämma före det att Föreningen förvärvat och tillträtt fastighet, kan även närstående, som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen

eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led, eller så att den ene är gift med den andres syskon.

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 lottnings, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagens 9 kap 16, 19 och 23 §§ - bl a fråga om ändring av stadgar.

35 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastigheten taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan, skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

38 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens årsavgifter för det senast räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, M.M.

39 §

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

ÖVRIGT

40§

För frågor, som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid 2010 års föreningsstämma den 06-02



.....

.....