

716 456 - 753.4

LÄNSSTYRELSEN FALUN	
Ank.	1987-09-10
DNR. 32	

S T A D G A R FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄTJÄRN

Föreningens firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rätjärn.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlems rätt inom föreningen på sådana upplåtelser kallas bostadsrätt.

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Orsa kommun, Kopparbergs län.

Medlemskap

§ 4.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen. Inträde i föreningen skall beviljas den/de som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den/de som övertar bostadsrätt i föreningens fasta egendom.

§ 5.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 6.

För lägenhet utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så och för de i § 7 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrätts-havarna i proportion till lägenheternas yta och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Styrelsen kan beluta att ersättning för vatten, avlopp, renhållning eller el skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke krävas bostadsrättshavare eller medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7.

Avsättning för föreningen ävilande underhåll skall göras årligen senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fasta egendom genomförts. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fasta egendom. Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer.

§ 8.

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 9.

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.
Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenat sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 10.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse högst tre styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill särskilt utsedd person, teckna föreningens firma.
Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskil angivet fall.

§ 11.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Sådan förvaltare får ej vara ordförande i styrelsen.

§ 12.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom eller byggnad å ofri grund.

§ 13.

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av 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 skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning av föreningens räkenskaper skall utses årligen, vid ordinarie föreningsstämma, för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en eller två revisorer och en eller två revisorsuppleanter.

§ 15.

Revisorn skall verkställa årsredovisning av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 16.

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 del av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman.

§ 17.

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

§ 18.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- A. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- B. Val av ordförande vid stämman.
- C. Val av justeringsmän.
- D. Fråga om kallelse till stämman skett behörigen.
- E. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- F. Föredragning av revisorns berättelse.
- G. Fastställande av balansräkning.
- H. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- I. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- J. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- K. Fråga om arvoden, rese- och traktamentserättningar till styrelse och revisorer.
- L. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- M. Val av revisor och suppleant.
- N. Fråga om eventuellt tillsättande av valberedning
- O. Övriga i behörig ordning anmälda ärenden

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

§ 19.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 20.

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 må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 § bostadsrättslagen.

Räkenskapsår

§ 21.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress å den till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 23.

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 24.

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej förvägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

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, skifte eller liknande förvärv, icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26.

Den till vilken bostadsrätten övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Detta gäller såvida ej annat överenskommit mellan föreningen och den till vilken bostadsrätten övergått.

§ 27.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

§ 28.

Bostadsrättshavare äger ej utan styrelsens tillstånd överlåta andel i denne tillhörig bostadsrätt.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 29.

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser såsom bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 30.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

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, vattenarmaturer, avloppstammar eller anordning för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation p g a brand eller vattenledningsskada, endast om skadorna uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning, i sådana fall där skadorna ej ersätts genom föreningens försäkring. 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 bort iakttaga.

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

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt yttre underhåll av den fasta egendomen.

§31.

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten.

§ 32.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och särskilda föreskrifter och bestämmelser som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn även av dem för vilka han ansvarar enligt § 30, 3 stycket.

§ 33.

Gods som vetligt är eller som med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§ 34.

Bostadsrättsföreningen eller dess representant har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras. Föreningen eller dess representant äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel el dyl, dock skall den besökande genom påringning el dyl ha förvissat sig om att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

§ 35.

Bostadsrättshavare får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 36.

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 37.

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående person i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 38.

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om lägenheten används i strid med §§ 36 och 37,

3. 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 förekomsten av ohyra i lägenheten bidraget till att ohyran sprids i fastigheten,

4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 32 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

5. om i strid med stadgarna tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.

6. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i första stycket 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 39.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt § 65 bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till inbetalda grundavgifter för bostadsrätterna.

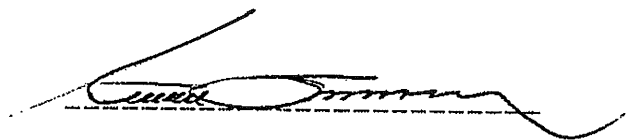
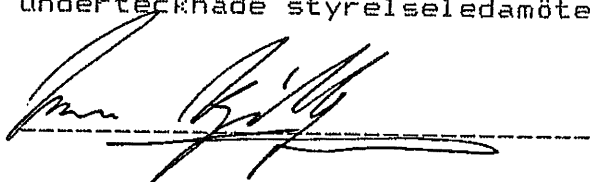
§ 40.

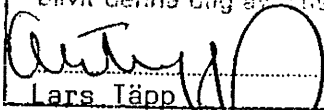
I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt

§ 41.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande. Styrelsen äger vidare teckna föreningens borgen för lån som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

Att ovanstående stadgar blivit å konstituerande föreningsstämma den 1987.07.04 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.



LÄNSSTYRELSEN KOPPARBERGS LÄN 1987 - 09 - 10
Att förestående na stadgar för Bostadsrätts..... föreningen Råtjärn blivit denna dag av Länsstyrelsen och registrerade, betygar
 Lars Täpp