



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Svarvaren

Antagna den 2009-06-04 och 2009-06-18

Förenings namn och ändamål

1 § Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Svarvaren.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

3 § En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

4 § En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

5 § Föreningens styrelse har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län

6 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Räkenskapsår och årsredovisning

7 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

8 § Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Kallelse till föreningsstämma

9 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 11 §

10 § Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

11 § Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

12 § Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller per e-post.

13 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framlägga sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

14 § Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner själ till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar

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

16 § Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

17 § På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

18 § Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämman fört protokoll skall inom tre veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

Medlemskap och medlems röst

19 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)

20 § Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

21 § Medlem får inte uteslutas eller träda ur föreningen så länge han/hon har bostadsrätt.

22 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

23 § 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.

24 § De fall – bland annat ändring av stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelse

25 § Styrelsen består av fem styrelseledamöter samt 1-2 styrelsesuppleanter.

26 § Bland ordinarie styrelseledamöter väljer stämman varje år ordförande för ett år, två styrelseledamöter för en mandattid på två år, övriga ett år.



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

27 § Styrelsen är beslutförför närde vid sammanträde närvarandes antal överstiger tre.

28 § Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen eller av den eller dem som styrelsen utser.

29 § Styrelsen åligger;

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisningen som skall innehålla berättelse om verksamheten under åter (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under åter (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, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser.
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna året
- samt senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma sända medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

30 § Om revision av föreningens räkenskaper en sker av fristående förvaltningsorganisation, skall på ordinarie föreningsstämma väljas revisor och en suppleant för denne.

Revisorn åligger;

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Insats och årsavgift

31 § Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

32 § 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.

33 § 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.

Övriga avgifter

34 § Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

35 § Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

36 § För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

37 § För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

Underhåll

39 § 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.

Fonder

40 § Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

41 § Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till det inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

42 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

43 § Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

44 § Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister sådant underhåll som föreningen svarar för.

45 § För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren 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.

46 § I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

47 § Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

48 § Bostadsrättsinnehavaren får ej vägra föreningen tillträde till bostadsrätten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas

49 § Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder bostadsrätten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utom fastigheten. När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han/hon 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 det inte skäligen kan tålas.

50 § En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

51 § Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

52 § Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

53 § Nyttjanderätten till en lägenhet är förverkad och föreningen således berättigad till att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning

- om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor för det att föreningen efter förfallodag anmält honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften, när det gäller bostadslägenhet utöver en vecka och när det gäller lokal, utöver två veckor utöver förfallodag.
- om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand
- om lägenhet används i strid med paragraf 51 och 52
- om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan skäligen dröjsmål underrätta styrelsen att den finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

Förändring i lägenhet

54 § Bostadsrättsinnehavaren 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.

55 § Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



Bostadsrättsföreningen Svarvaren

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

56 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet det avser, ändamålet samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall tas ut, skall även den anges.

57 § har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen

58 § En juridisk person som inte är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

59 § Utan hinder av paragraf 57 och 58 får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavares död eller att någon som inte vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

60 § En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

61 § Vid avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vis det månadsslut som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen

Upplösning av föreningen

62 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Enligt 9 kap 29 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)

Övrigt

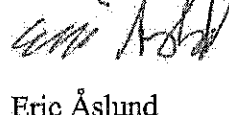
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Dessa stadgar har antagits av föreningens medlemmar på föreningsstämmor den 4 och 18 juni 2009.

Frösön den 18 juni 2009


Helén Eurenus
Ordförande


Agneta Brundin
Styrelseledamot


Eric Åshund
Styrelsesuppleant