

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN LÄTTMETALLEN

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Lättmetallen*.

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 inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen säte

§ 2 Styrelsen skall ha sitt säte i Finspång.

Medlemskap och överlåtelse av medlemskap

§ 3 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen. Överlåtarens underskrift skall vara bevitnad av två personer.

§ 4 När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen

§ 5 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

§ 6 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem i föreningen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan ej vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Insats och avgifter

§ 7 Insats och ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgifterna fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fullbetalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 9 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak (innertak) och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- 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 stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

- § 10 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.

- § 11 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.

- § 12 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

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

- § 13 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när så behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Styrelsen skall på lämpligt sätt i förväg meddela bostadsrättshavaren.

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

§ 14 Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelse ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

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

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

- 1) bostadsrättshavare 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) lägenheten används till 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra 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 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 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.

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

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

§19 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.

Styrelsen

§20 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningen firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

§21 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§22 Styrelsen är beslutför när minst tre ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsen beslut gäller mening för vilken mer än hälften av de närvarade röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

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

§24 Styrelse skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§25 Styrelse åligger att minst en gång årligen innan förvaltningsberättelsen avges besikta föreningens fastigheter samt inventera dess övriga tillgångar. Vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser skall redovisas i förvaltningsberättelsen.

Räkenskaper och revision

§ 26 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 1 mars skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 27 Revisorerna skall vara två med en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 28 Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

- § 30 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.
- § 31 Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta till styrelsen senast 1 mars.
- § 32 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- § 33 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende
- 17) Övriga frågor
- 18) Avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

- § 34 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.
- § 35 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.
- § 36 Medlem får utöva sin röst genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- § 37 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 bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

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

Meddelanden till medlemmarna

§ 39 Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller genom utdelning.

Fonder

§ 40 Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde.

Upplösning, likvidation mm

§ 41 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 årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämmor 2009-03-31 och 2010-04-08.

