

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden, Motala kommun.

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Guldsmeden, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Motala kommun, och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obe-gränsad tid, nämnd bostadsrätt. Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dess stadgar och i allmän lag. Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Medlemmar

§ 3

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen, eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

För att anta förvärvare av bostadsrätt som medlem skall styrelsen ha tillgång till upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår, och som är försedd med sökandens bevittnade nammunderskrift.

Avgifter

§ 4

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift, samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Beslut om årsavgifter och andra avgifter fattas av styrelsen. Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader, med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till ursprungliga insatser, om ej annat beslutas av styrelsen.

Fonder för underhåll

§ 5

Inom föreningen skall bildas en gemensam fond för yttre underhåll, samt individuella fonder för inre underhåll av bostadsrätten.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall baseras på beräknade kostnader för långsiktig underhållsplanering, så att fonden vid varje tillfälle uppgår till beräknad upplupen underhållskostnad. Avsättning till fond för inre underhåll beslutas av årsstämman.

Styrelse

§6

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter jämte två suppleanter, som väljs för en tid av två år i taget. Ordförande i styrelsen utses av årsstämman för ett år i taget.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande.

Firmateckning

§7

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Sammanträden och protokoll

§8

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll som justeras av ordföranden samt den ytterligare ledamot som styrelsen därtill utser.

Räkenskapsår

§9

Föreningens räkenskapsår skall vara lika med kalenderår.

Styrelsen skall före utgången av tre månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorer

§10

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer samt en suppleant. Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom 30 dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§11

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast fjorton dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begäras av en revisor, eller minst hälften av samtliga röstberättigade medlemmar.

§12

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt justeringsman
- c) fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens verksamhetsberättelse och årsredovisning
- f) revisorernas berättelse
- g) fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) val av styrelseledamöter och suppleanter
- k) val av ordförande för ett år
- l) val av valberedning och event andra funktionärer
- m) fråga om arvoden
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) behandling av inlämnade motioner
- p) övriga ärenden

§13

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen.

§14

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske genom skriftlig kallelse senast tre veckor före stämman.

Kallelsen till extra föreningsstämma skall på samma sätt ske senast två veckor före stämman.

Motioner

§15

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie stämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två veckor före stämman.

Rösträtt

§16

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt §3 är medlemmar i föreningen, två röster var. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt har en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem genom fullmakt. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Röstning och minoritetsskydd

§17

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning. Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§18

För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.

Ändring av stadgar

§19

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkts, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Registrering

§20

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos Länsstyrelsen. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Valbar som styrelseledamot

§21

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är i Sverige bosatt myndig person som är medlem i föreningen. Den som är underårig eller i konkurs kan inte vara styrelseledamot.

Bostadsrättens och medlemsskapets upphörande

§28

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare, antingen genom att avsäga sig bostadsrätten, eller genom att överlåta den.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Förverkande av nyttjanderätt, uppsägning

§29

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 30 dagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med §27.
4. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §§22 och 24 åligger bostadsrättshavaren.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Återvinnande av nyttjanderätt

§30

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §29 punkt 1-3, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Har uppsägning skett enligt punkt 1 skett, får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om betalning sker i enlighet med bestämmelserna i hyreslagen.

Överlåtelse av bostadsrätt

§31

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas.

I avtalet skall anges att detta gäller endast under förutsättning att det kan godkännas av föreningens styrelse.

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§22

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens exklusiva förfogande i gott skick. Han svarar därvid även för reparation och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och fönsterbågar, samt byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten, eller av någon som där utför arbete för hans räkning. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§23

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar bostadsrättshavare enl §22. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, el och vatten. Därutöver kan styrelsen besluta att kostnader för reparation som annars skulle åvilat bostadsrättshavare skall bestridas av föreningen.

Meddelanden och föreskrifter

§24

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom skrivelser till varje lägenhet, event kompletterat med anslag.

Bostadsrättshavare är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter som styrelsen utfärdar.

Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som såhunda åligger honom själv även iakttas av den som hör till hans hushåll, gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

Tillsyn

§25

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Andrahandsupplåtelse

§26

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens medgivande upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand.

Avsett ändamål

§27

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Det avsedda ändamålet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad.

Särskilda bestämmelser

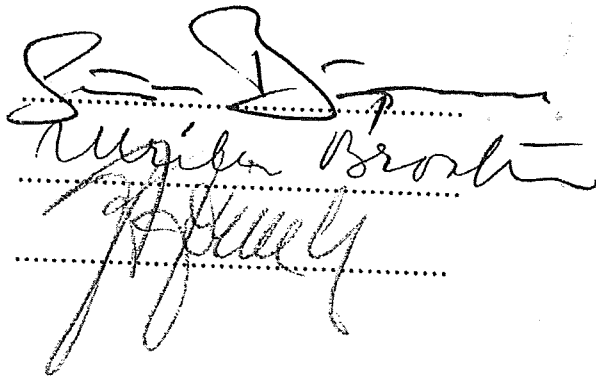
§32

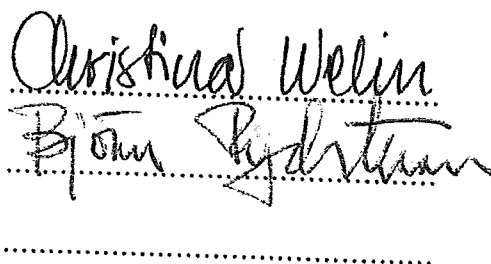
Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§33

I allt som rör föreningens verksamhet gäller, utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Guldsmedens ordinarie årsstämma 1996-02-14.


Ragnhild Broström


Christina Welin
Björn Rydström