

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Prästkragen Nr 19 i Falun

Stadgar antagna vid extra föreningsstämma 2018-03-13 och vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-11.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Prästkragen Nr 19 i Falun**

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig och hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Falu kommun, Dalarnas län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt, får föreningen ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med ett belopp motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts

under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får ta ut dröjsmålsränta om inte betalning erlagts i tid.

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

§ 6 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas mellan säljare och köpare med uppgift om lägenhetsnummer och pris. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 7 Rätt till medlemsskap

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte nekas medlemsskap i föreningen om de villkor för medlemsskap som föreskrivs i dessa stadgar är uppfyllda. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att neka medlemsskap enligt § 2.

§ 8 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall i sådant fall ansöka om detta på sätt styrelsen bestämmer.

§ 9 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne är medlem eller beviljas medlemsskap i bostadsrättsföreningen.

§ 10 Förverkandegrunder

Bostadsrättslagen gäller, men den återges inte i dessa stadgar. Som upplysning har i korthet nedan sammanfattats vad som sägs i lagens paragraf 18 angående grunder för förverkande.

Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad, och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning vid:

- 1) Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
- 2) Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandupplåtelse
- 3) Olovlig upplåtelse i andra hand
- 4) Användning för annat ändamål än avsett (§ 2)
- 5) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer
- 6) Vållande till att ohyra sprids i lägenheten och huset
- 7) Vanvård, utsättning av boende för störningar, inte följer föreningens ordningsregler
- 8) Vägrat tillträde för föreningens representant utan skälig ursäkt
- 9) Användning av lägenheten för brottslig verksamhet.

§ 11 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter med lägst en och högst två

styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 13 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§ 14 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Redovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 15 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det, eller om det skriftligen begärs av en revisor eller minst två av de röstberättigade. Begäran skall ange vilket ärende som skall behandlas.

§ 16 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av en eller två justerare
6. Frågan om föreningsstämman utlysts i behörig ordning
7. Godkännande av dagordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om disposition av vinst eller förlust enligt balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
14. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
16. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
17. Föreningsstämmans avslutande

§ 17 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 18 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall 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, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 19 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken och gemensamma utrymmen som vind, trapphus och källare. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll, (dock ej extrautrustning på balkongen t ex markis, golvtrall, golvmatta).

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

Bostadsrätthavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytersidorna 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.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten, som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren 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. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som

utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 20 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i den bärande konstruktionen i lägenheten eller göra ändringar i ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation eller vatten eller göra annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 21 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet samt årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek för att säkerställa att underhållet kan genomföras. Styrelsen skall tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning.

§ 22 Fonder

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 23 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2018-03-13 och ordinarie föreningsstämma 2018-04-11.

.....

Håkan Kellner ordf

.....

Thomas Sjöstrand v ordf

.....

Berit Madsen kassör