

Bostadsrättsföreningen Norrsundet Fritid

Havsvägen 13, 817 30 Norrsundet. Organisationsnummer 769608-5872

Föreningens firma och säte.

§1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Norrsundet Fritid. Styrelsen har sitt säte i Gävle.

Ändamål och verksamhet.

§2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap.

§3. Frågan om att antaga en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§4. Medlemskap i föreningen kan beviljas av en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlemsförteckningen skall innehålla datum när medlem inträdde i föreningen.

Insats och avgifter.

§5. Insats, årsavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av bolagsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen på den obetalda avgiften till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 och pantsättningsavgiften till högst 1% av de basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt.

§6. Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelsedag samt uppgå till vem överlåtelse skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

#### Överlåtelse.

§7. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

#### Tillträde.

§8. När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttages, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.

§9. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godtaga förvärvaren som bostadsrättshavare.

§10. Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att hen fick uppmaningen. Iakttages inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§11. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

#### Bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter.

§12. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

#### Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

-inredning och utrustning- såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast fr.o.m lägenhetens undercentral (proppskåp)-golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner-och ytterdörrar samt glas och bågar i inner-och

ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar hen, av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§13. Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärderna skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a alltid förändring som kräver bygglov, eller innebär ändringar av ledningar för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndigheters tillstånd erhållits.

§14. Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överrensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hen har i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas innehålla ohyra får inte tas in i lägenheten.

§15. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§16. En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

§18. Bostadsrättshavaren 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.

§19. Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§20. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldatum bett hen att betala sin årsavgift eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfalldagen.
- 2) Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) Om lägenheten används i strid med §17 eller §18.
- 4) Om 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 utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
- 5) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något vad som skall iakttas enligt §13 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §15 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 8) Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§21. Uppsägning som avses i §20 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet för uppsägning på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket 2 inte heller ska om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§22. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det samma gäller om föreningen;

-inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dagen föreningen fick reda på förhållanden som avses i §20 första stycket 4 eller 7.

-inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i §20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§23. En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§24. Är nyttjanderätten enligt §20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i §20:1.

§25. Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av §23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i §20 första stycket angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

§26. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, ha föreningen rätt till skadestånd.

§27. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §20 skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks hos och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer.

§28. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även

make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

En revisor och en revisorssuppleant väljs av föreningsstämman för tiden intill dess nästa stämma hålls.

§29. Styrelsen beslutar själv vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutsför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid olika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§30. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden År.01.01-År.12.31. före aprils månadsa utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat-och balansräkning.

§31. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företaga mer omfattande till-eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§32. Revisorerna skall erhålla årsredovisning senast sex veckor före föreningsstämman och revision är avslutad och revisionsberättelse angiven senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma.

§33. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlad på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senaste tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§34. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma.

§35.

1. Stämmans godkännande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.

- 2020021300616
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
  6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst.
  7. Fastställande av röstlängd.
  8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
  9. Beslut om fastläggande av resultat-och balansräkning.
  10. Beslut om resultatdisposition.
  11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
  12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
  13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
  14. Val av revisorer och redovisningssuppleanter.
  15. Val av valberedning.
  16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §34.
  17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

Kallelse.

§36. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §34 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra stämma. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats i föreningens fastighet, genom utdelning eller postbefordran i brev.

Röstning på stämman.

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll.

§38. Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder.

§39. Inom föreningen skall bildas följande fonder;

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt §41.

Vinst.

§40. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation.

§41. 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 samt övrig lagstiftning.