

STADGAR



För

Bostadsrättsföreningen Stortorp.

716453 - 1258

INLEDNING:

Vad är Bostadsrättsföreningen Stortorp?

Bostadsrättsföreningen Stortorp är en ekonomisk förening, som har till ändamål att upplåta småhus, med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningar regleras i lag. De centrala bestämmelserna om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsföreningen Stortorp äger 12 fastigheter, och är därmed fastighetsägare. Varje medlem (bostadsrättshavaren) äger genom sitt medlemskap 1/12 del i föreningen. Den är kopplad till rätten att nyttja ett visst småhus.

Till skillnad från en hyresrätt där man hyr är alltså bostadsrättshavaren indirekt delägare i fastigheterna och har därför rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person, dock är man inte lagfaren ägare, utan försäljningen är snarare en överföring av andel och medlemskap.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har man rösträtt på bostadsrättsföreningens medlemsmöten och årsmöte, och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse.

Bostadsrättsavgiften finansierar gemensamt fastighetsunderhåll och de lån bostadsrättsföreningen eventuellt har tagit.

Brf. Stortorp är en liten förening vilket ställer krav på bostadsrättshavaren att aktivt underhålla sin bostadsrätt samt aktivt delta i gemensamma åtagande rörande bostadsrätten.

Styrelsen har inte höjt årsavgiften sedan 2002 och har inte för avsikt att göra så framöver, under förutsättning att bostadsrättshavarna gemensamt stillar upp på underhållsarbeten som kan skötas av föreningen.

Föreningen har en god och stabil ekonomi som sköts i nära samarbete med Hugos Revision AB Ludvika och Handelsbanken Kopparberg.

Föreningens Stadgar och Ordningsregler är lika gällande som lovgivningen så länge de inte strider mot lagen.

Brf. Stortorp

Ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

- Kap. 1 FÖRENINGENS FIRMANAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL.**
- Kap. 2 INSATSER OCH ÅRSAVGIFTER.**
- Kap. 3 ÖVRIGA AVGIFTER.**
- Kap. 4 FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION.**
- Kap. 5 AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST.**
- Kap. 6 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.**
- Kap. 7 ORDNING OCH SKÖTSEL.**
- Kap. 8 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.**
- Kap. 9 UTHYRNING I ANDRA HAND.**
- Kap. 10 BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR.**
- Kap. 11 FÖRÄNDRINGAR I HUSET.**
- Kap. 12 STÖRNINGAR I BOENDET.**
- Kap. 13 FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT.**
- Kap. 14 FÖRENINGENS UNDERHÅLLS OCH REPRATIONSANSVAR.**
- Kap. 15 FÖRENINGENS TILLTRÄDE TILL HUSET.**
- Kap. 16 FASTIGHETENS UNDERHÅLL.**
- Kap. 17 FÖRENINGSTÄMMA.**
- Kap. 18 FÖRENINGENS FONDER/KONTON.**
- Kap. 19 STYRELSEN.**
- Kap. 20 LIKHETSPRINCIPEN.**
- Kap. 21 FÖRENINGSENTERN INFORMATION.**
- Kap. 22 ÄNDRING I DESSA STADGAR.**
- Kap. 23 FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.**
- Kap. 22 ÖVRIGA FRÅGOR.**

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Stortorp.
Antagna 2015-00-00

Kap. 1 FÖRENINGENS FIRMANAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stortorp i Kopparberg, Örebro Län, styrelse har sitt säte i Ljusnarsbergs kommun, Örebro län.

§ 2. Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsat tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Kap. 2 INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

§ 1. Årsavgifter fastställs av styrelsen.

§ 2. Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar en årsavgift till föreningen som är baserad på den s.k. "självkostnadsprincipen".

§ 3. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott, till det konto som är förtryckt på inbetalningsavin. senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut.

§ 4. Årsavgifterna fördelas, i förhållande till bostadsrättens andelstal/yta. Andelstalet beräknas såsom husets insats i förhållande till de totala insatserna/ytan. En 1/12 del.

§ 5 Ersättning för El, vatten och renhållning erläggs av bostadsrätthavaren genom egna avtal med leverantörerna.

Kap. 3 ÖVRIGA avgIFTER

§ 1. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för Andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen.

- Överlåtelseavgift får uppgå till högst 1 %, (Engångsbelopp)
- Pantsättningsavgift till högst 1 %, (Engångsbelopp)
- Avgift andrahandsuthyrning till högst 10 % (årligen)

Av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan.

§ 2. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning läggs på hyresavin.

§ 4. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

§ 6. Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast - skriftligen och personligen - meddelas bostadsrätthavarna.

Kap. 4 FÖRENINGENS RÅKENSKAPSÅR OCH REVISION

§ 1. Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, (1 januari – 31 december.)

§ 2. De av föreningsstämman valda revisorerna ska granska föreningens räkenskaper och kassa. Revisorn ska granska styrelsen och allt styrelsen gör i föreningen.

§ 3. Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 4 Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara kvalificerad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

§ 5. Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats av revisorn.

§ 6. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

Kap. 5 AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 1 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

§ 2 Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Kap. 6 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 1. När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i huset endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på en av styrelsen utlämnat (Medlemsansökan)

§ 2. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 2 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 3. Medlemskap får inte, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt ej heller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

§ 4. Styrelsen har rätt att avslå juridisk person som medlem i föreningen utan motivering. Undantag regleras i § 12.

§ 5. Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i föreningens hus, har en s.k. kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6. Fysisk person som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

§ 7. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om huset övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 8. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 9. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 10. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 11. Motsvarande gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 12. Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt, ej antas som medlem i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning utom i fall då en juridisk person, enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 13. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen på föreningens förtryckte kontrakt i tre exemplar ett till var av Säljare, köpare och Föreningen, alla underskrivna av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris och eventuella överlåtelsekostnader. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 14. Styrelsen tillämpar sedvanlig kreditprövning på alla ansökare innan medlemskap beviljas.

§ 15. Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Kap. 7 ORDNING OCH SKÖTSEL

§ 1. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar.

§ 2. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också 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. Kriminellt belastade personer eller farliga husdjur, som t ex s k kamphundar, får ej inhysas i föreningens fastighet. Farliga varor får ej heller finnas.

§ 3 Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i fastigheten.

Kap. 8 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 1. Avsägelse av bostadsrätt till föreningen innebär att du inte får någon ersättning för den, samtidigt som rätten att sälja bostadsrätten övergår till föreningen. En avsägelse betyder att du lämnar tillbaka bostadsrätten.

§ 2. Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätten och kommer därmed att bli fri för sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen på en av styrelsen anvisat blankett. Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid et senare månadsskifte som angivits i avsägelsen.

§ 3. Det går inte att återkalla en avsägelse.

Kap. 9 UTHYRNING I ANDRA HAND

§ 1. Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid uthyrning i andra hand ska en skriftlig ansökan "På en av styrelsen anvisat blankett" ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för uthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

§ 2. Bostadsrättshavaren ska ha ett skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl. a följande:

- Tillfälligt arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Prov-bo i ett samboförhållande
- Sjukdom

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande: Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.

Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.

Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 2 år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.

Samtycke från styrelsen behövs inte;

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen

2. Om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till huset innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahands-upplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

Kap. 10 BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR

§ 1. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla huset, jämte tillhörande garage i gott skick och svara för husets samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

§ 2. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl.a.:

1. Egna installationer.
2. Icke bärande innerväggar, stuckatur.
3. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
4. Underliggande fuktisolerande skikt i husets badrum och våtrum.
5. Inredning i huset och övriga utrymmen tillhörande huset, exempelvis; sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
6. Husets innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätninglistor, låsanordning inklusive nycklar m.m.

7. Bostadsrättshavaren svara för all målning och underhåll av utifrån synliga delar så som väggar, dörr, fönsterdörr fönster och takfotsskivor mm. Bostadsrättsföreningen svarar för all material så som färg, penslar och maskeringstape mm.
8. Husets ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätninglist, låsanordning, nycklar, m.m. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
9. Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, fönsterkarm, m.m., samt målning.
10. Målning av radiatorer och värmeledningar.
11. Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.
12. El- och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin.
13. Ledningar för vatten, avlopp och elektricitet, till de delar som är synliga i huset och som betjänar endast det aktuella hus.
14. Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i huset, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
15. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
16. Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett huset med.
17. Handdukstork.
18. Eldstäder och braskaminer.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

§ 2. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen skriftligt lämnat till alla medlemmar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen om förändring av hus.

Husets dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens hus.

Ovanstående ändringar skall föregås av en skriftlig ansökan ställd till styrelsen. Svar mottages via styrelseprotokoll innan arbetet får påbörjas

Vid avslag ges möjlighet att överklaga till hyresnämnden.

Styrelsen har möjlighet att förvärka bostadsrätten om ändringar sker utan skriftligt tillstånd, om ändringen inte ses som ringe.

§ 3. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till huset hörande garage-uppfart, terrass eller uteplats samt för sin parkeringsplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan ska utföras enligt föreningens i förväg uttalade, skriftliga, önskemål. (Ordningsregler)

§ 4. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat komplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för huset enligt denna bestämmelse.

§ 5. Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i huset som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 6. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan utrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 7. Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b. någon annan som är inrymd i huset,
 - c. Eller någon som utför arbete i huset för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Kap. 11 FÖRÄNDRINGAR I HUSET

§ 1 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i huset. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation.
- Annan väsentlig förändring av husets karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

§ 2 Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Kap. 12 STÖRNINGAR I BOENDET

§ 1 När bostadsrättshavaren använder huset ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

§ 2 Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av huset iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

§ 3 Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

§ 4 Andra § gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning, enligt Kap. 12.

Kap. 13 FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 1. Nyttjanderätten till ett hus som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen.
3. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter huset i andrahand.
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.
5. om huset används för annat ändamål än det avsedda.

6. om bostadsrättshavaren, eller den som huset upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i huset, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

7. om bostadsrättshavaren, eller den som huset upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till huset och inte kan visa giltigt ursäkt för detta.

9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

10. 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 2. Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

§ 3. En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

§ 4 Se också KAP. 10 § 2

Kap. 14 FÖRENINGENS UNDERHÅLLS OCH REPARATIONSANSVAR

§ 1. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation, som föreningen har försett husen med. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett huset med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl.a. för;

- a. Kostnaderna för all material för målning och reparation av alla utifrån synliga delar av huset.
- b. Vädringsfilter (för ventilationen).
- c. Brandvarnare, brandredskap.
- d. Att husets panna fungera klanderfritt.
- e. Läckage som sker på tappvattenledning.

§ 2. Där som bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet övergår ansvaret till denna.

§ 3. Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

§ 4. Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för husets skick, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

§ 5 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för husets utrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

Kap. 15 FÖRENINGENS TILLTRÄDE TILL HUSET

§ 1. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i huset när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

§ 2. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en vecka innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer, eller hantverkaren endast kan en vis dag.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 3. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

Kap. 16 FASTIGHETENS UNDERHÅLL

§ 1. Styrelsen svarar för att föreningens fastigheter (byggnader och markområde), är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning. Resultatet redovisas i årsredovisningen.

§ 2. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter.

§ 3. Styrelsen ska även föra förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, och redovisas i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

Kap. 17 FÖRENINGSTÄMMA

§ 1 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, senast juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

§ 2 Kallelse till föreningsstämma skall ske genom brev eller utdelning av kallelsen till medlemmar. Kallelsen till stämman skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheterna, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

§ 3 Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två vecka före extra stämma. Årsredovisningen skall vara medlemmarna till handa senast två veckor före årsstämman

§ 4 Medlem som önskar vist ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§ 5 På ordinarie föreningsstämman (årsmöte) skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Val av minst två justeringsmän.
4. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
6. Föredragning av revisionsberättelsen.
7. Fastställande av resultat och balansräkning.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
9. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
10. Frågan om arvoden.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Val av revisor och suppleant.
13. Övriga anmälda ärenden.

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

§ 6 Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara medlemmarna till handa.

§ 7 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 8 Bostadsrättshavaren må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sambor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt.

§ 9 Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

§ 10 Omröstning vid föreningsstämman sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i Bostadsrättslagen.

Kap. 18 FÖRENINGENS FONDER/KONTON

§ 1. Inom föreningen finns följande fonder och Konton.

1. Fond för yttre underhåll (underhållsfond)
Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp med en summa som minst motsvarar föreningens underhållsplan.
2. Vitvara konto
Styrelsen har beslutat att 1800 kr. av årsavgiften (Hus) avsätts till inköp av vitvaror. (Spis, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare), endast trasiga maskiner får bytas, efter besiktning av styrelsen.
 - a. Styrelsen administrerar detta konto som tillhör föreningen - Hus. (Ej inre fond)
 - b. Kassören ansvarar för att in och uttag tillskrivas rätt hus.
 - c. Köp kan endast ske i en av styrelsen anvisat affär, mot faktura.
 - d. Vid inköp överstigande belopp på konto får bostadsrättshavaren själv bestå hela kostnaden, varvid bostadsrättshavaren själv bestämmer vart köpet skall ske.
 - e. Vid likvidering av detta konto, återförs pengarna till föreningens administrationskonto. Styrelsen är beslutande.

Kap. 19 STYRELSEN

§ 1 Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande, omsorgsfullt och professionellt sätt. Med ett tydligt fokus på att till lägsta möjliga kostnad skapa största möjliga boendekvalitet för föreningens medlemmar.

§ 2 Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 3 Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 4 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fördras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, eniga om beslutet.

§ 5 Om vakanser uppkommer under mandatperioden efter ordinarie ledamöter i styrelsen eller revisorer bör dessa fyllas upp på en nära kommande stämma.

§6 Föreningens firma tecknas av två i styrelsen, eller av minst en ordinarie styrelseledamöter i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 7 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd/förvaltare, eller förvaltningsorganisation, vilka själv inte behöver vara medlem i föreningen.

§ 8 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom.

§ 9 Styrelsen åligger:

1. att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelsen) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång. (balansräkningen).
2. Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
3. att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
4. Senast sex veckor före den föreningsstämma vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt.
5. Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse.

Styrelsen har ett solidariskt ansvar och ska därför teckna en ansvarsförsäkring.

Kap. 20 LIKHETSPRINCIPEN

§ 1 Likställighetsprincipen innebär en skyldighet för föreningens organ att behandla alla medlemmar lika.

§ 2 Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel för en medlem eller annan till nackdel för föreningen eller annan medlem (7:16 FL).

§ 3 Föreningsorganet är skyldigt att handla lojalt mot enskild medlem eller grupp av medlemmar i enlighet med likhetsprincipen.

Kap. 21 FÖRENINGSENTERN INFORMATION

§ 1 Föreningen ska hålla sig med ordningsföreskrifter för hur medlemmar i föreningen ska uppträda i den dagliga verksamheten för att inte skapa konflikter mellan medlemmar, och för att föreningen ska fungera så bra och effektivt som möjligt.

§ 2 All information ock skrivelser som berör medlemmarna delges genom utdelning till respektive medlems brevlåda.

Om föreningen har en hemsida så ska hemsidans adress finnas med på samtliga dokument som kommer från styrelse.

Kap. 22 ÄNDRING I DESSA STADGAR

§ 1 Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två av varandra följande

föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 2 I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel.

§ 3 Om stadgeändringsbeslut fattas på två stämmor får det inte hållas någon stämma mellan de båda stämmorna. Beslutet kan fattas på två ordinarie, en ordinarie och en extra eller på två extra stämmor. Ordningföljden dem emellan saknar betydelse.

§ 3 Beslutet på andra stämman måste innebära att stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

§ 4 Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska tas in i sin helhet i kallelsen som bilaga.

Kap. 23 FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till husens andelstal.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till husens årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Kap. 24 ÖVRIGA FRÅGOR

Bostadsrättshavarens skyldighet att måla huset utvändigt enligt Kap. 10 § 2 punkt 7 är relaterat till att årsavgifterna bibehålls på nuvarande nivå.

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

SLUT