

Registrerades av Bolagsverket 2019-12-05 09:06 R660346/19

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6 i Söderköping
Antagna på föreningsstämma 2017-01-18
Reviderade 2019-12-05
Reviderade 2024-05-20

Stadgarna skall i förekommande fall läsas tillsammans med bostadsrättslagen (SFS 1991:614). I de delar som inte regleras i stadgarna gäller vad som anges i nämnda lag.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6 i Söderköping

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåga bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

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

Föreningens säte

§2 Föreningens styrelse har sitt säte i Söderköpings kommun, Östergötlands län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§3

Inträde i föreningen kan beviljas av fysiska och juridiska personer som:

1. Kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus och som har skriftligen ansökt om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

En ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.

§4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökande av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i §1.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Om inte styrelsen särskilt beslutar annat gäller att medlemskap beviljas när föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och lägenheten är klar för inflyttning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m.

§5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i §3 jämförd med §4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelse gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§6

Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är och antas som medlem i föreningen.

Formkrav vid överlåtelse

§7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

§8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergår till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningen organisation

§9

Föreningens organisation består av:

Föreningsstämma

Styrelse

Ekonomisk förvaltare

Revisorer

Valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari — 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till ekonomiska förvaltaren. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§11

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom 2 månader efter utgången av varje räkenskapsår, senast den sista februari.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisorn eller av minst en tiondel av samtlig röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till stämma

§12

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet och/eller via e-post till av medlem angiven e-postadress. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. Ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. Föreningsstämman ska behandla frågor om
 - 2.1. Föreningens försättande i likvidation eller
 - 2.2. Föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningen eller genom e-post.

Motionsrätt

§13

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Dagordning

§14

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behöri gen skett
7. Styrelsen årsredovisning

8. Revisors berättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant/er
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.
~~Angående punkt 13 ska beaktas vad som anges i §11 tredje stycket.~~

Röstning

§15

På föreningsstämma 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.

Ombud och biträde

§16

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får var biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§17

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt §18 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§18

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning

av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§19

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§20

Ordförande ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollet gäller

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas
2. Att stämmans beslut ska föras in, samt
3. Om röstning har skett, att resultatet ska anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsen sammanträden ska det föras protokoll. Protokollen ska förvaras betryggande.

Styrelsen

§21

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Ordförande och suppleant väljs årligen fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Sekreterare och kassör väljs vartannat år med möjlighet till byte efter sittande 2 år vid nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen.

Konstituering

§22

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse s.k. vice värd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen beslutar.

Beslutsförmåga och teckning av firma

§23

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelses beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§24

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigade avhända föreningens dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisor

§25

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast vid den tidpunkt då styrelsen bestämmer om inget annat överenskommits.

Styrelsen ska avge skriftligförklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§26

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet och sparade för framtida behov.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir

giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen för varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader

För det fall det i årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten m.m. kan detta efter beslut av styrelsen i stället beräknas efter förbrukning.

§27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (2010:110) socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0% av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om lägenhet upplåts under

en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Underhållsplan m.m.

§28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§29

Inom föreningen ska bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§30

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och vad så i övrigt upplåtits till lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder skall utföras fackmannamässigt. Bostadshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre i lägenheten räknas särskilt:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningarna för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, parkering, carport, uteplats eller andra ytor svarar bostadsrättshavaren för att dessa ytor hålls i gott skick genom renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för och i förekommande fall balkonggolvet ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänare mer än en lägenhet. Etsamma gäller ventilationskanaler.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. Bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - 2.1. Någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
 - 2.2. Någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - 2.3. Någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

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

Vad som angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§31

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelse får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd som avser första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§32

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför

huset. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavarens skall håll noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hans som permanentbostad.

§33

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. Detta anmäls till bostadsrättsinnehavaren inom skälig tid.

§34

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns i bostadsrättslagen.

Förverkandeanledningar

§35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräkts kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bl.a om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Förhandsavtal

§36

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Upplösning av föreningen

§37

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

Övriga tillämpliga regler

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