

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Fjällripan

Organisationsnummer 769621-9638

NAMN OCH ÄNDAMÅL

§ 1.

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Fjällripan

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenhet eller lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen skall hålla sin fastighet i väl underhållet skick.

Samtliga i föreningens bostadsrättslägenheter och lokaler benämns ”bostadsrättslägenhet för fritidsboende”. Bostadsrättslägenheterna får ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavare får ej folkbokföra sig på föreningens adress utan tillstånd från styrelsen.

SÄTE OCH RÄKENSKAPSÅR

§ 3.

Föreningens styrelse har sitt säte i Härjedalens kommun.

§ 4.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

MEDLEMSKAP OCH UPPLÅTELSEAVTAL

§ 5.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Även person som förhyr lägenhet i föreningens hus kan beviljas inträde i föreningen.

Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I upplåtelseavtalet ska följande anges:

- Parternas namn,
- Den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, och
- De belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

§ 6.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt har generellt rätt till inträde i föreningen. Juridisk person, som är medlem i bostadsrättsföreningen, får genom överlåtelse förvärva bostadsrätt.

Andra stycket gäller dock endast under förutsättning att föreningen inte riskerar att klassas som en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

§ 7.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att man i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företräddas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten. Medlem ansvarar själv för aktuell adress, som lämnats till föreningen och som skall användas för föreningens information till bostadsrättshavare, är aktuell och uppdaterad vid flyttning el. liknande.

AVGIFTER

§ 8.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Vid övergång av bostadsrätt skall tidigare bostadsrättshavare till föreningen betala en överlåtelseavgift motsvarande 3,5 procent gällande basbeloppet.

Föreningen skall av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1,5% av gällande basbelopp.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokonto, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsavgift samt i förekommande fall inkassoavgift.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att avgifterna betalas.

INSATS

§ 9.

Lägenheten får inte tillträddas första gången förrän fastställd insats inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsernas fördelning är beskriven i den Ekonomiska planen.

ÅRSAVGIFT

§ 10.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas två olika andelstal. Varje bostadsrättslägenhet har ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader

Andelstal för driftkostnader

Andelstalen för driftkostnader beräknas utifrån varje bostadsrättslägenhet ursprungliga area i förhållande till den totala bostadsrättsarean i föreningen. Samtliga kostnader/intäkter som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen enligt nedan ingår i driftkostnadsdelen. Överskott i driftkostnadsdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Andelstal för kapitalkostnader

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas utifrån andelstalen för driftkostnader så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som anges i 46 kap 7§ inkomstlagen.

Andelstalet för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader och amorteringar med undantag för räntekostnader och amorteringar avseende driftsskuld (lån/kredit som hänförs till driftkostnadsdelen). Andelstalen för kapitalkostnader omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i föreningens skuld när frivilligt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. När en bostadsrätt efter frivilligt kapitaltillskott inte har kvar någon andel i föreningens skuld är andelstalet för kapitalkostnader 0%.

Andelstalen för kapitalkostnader förändras för samtliga bostadsrätter om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagande av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftkostnadsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen kan göras av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen i samband med att föreningens låneskuld förändras. Tillskottet ska alltid motsvara hela det belopp som är hänförligt till en bostadsrätts andel av föreningens skuld (d.v.s. andelstalet blir satt till 0%). Vid det första tillfället föreningen erbjuder medlemmarna möjlighet att göra frivilligt kapitaltillskott kan styrelsen medge bostadsrättshavare att göra frivilligt kapitaltillskott med annat belopp än hela beloppet som är hänförligt till bostadsrättens andel i föreningens skuld.

Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal för driftkostnader skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses delvis sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller andra förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 11.

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 köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom samt bifoga kopia av överlåtelsehandlingen.

§ 12.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten, endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

§ 13.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen icke vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavare närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 14.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för innehavarens räkning.

§ 15.

Om den som köpt bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i dessa stadgar och enligt bostadsrättslagen ej antas som medlem i föreningen, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 16.

Bostadsrättshavare kan när två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därifrån bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse avstår bostadsrätthavaren från varje ersättning för sin bostadsrätt. För bostadsrätten till föreningens inbetalda insatser och upplåtelseavgifter är förverkade.

UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

§ 17.

Bostadsrättshavare och juridisk person som innehar en lägenhet får efter styrelsens godkännande upplåta sin lägenhet i andra hand till fysisk eller juridisk person. Bostadsrättshavaren ansvarar för att föreningens stadgar- och övrigt regelverk som stämman eller styrelsen antagit, efterlevs av andra hands hyresgäst.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 18.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationsskyldighet. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- Lister, foder, väggar, tak och golv samt ytbeläggning. Underliggande isolerande skikt och underliggande ytbehandling som krävs för att anbringaytbeläggning är på ett fackmannamässigt sätt.
- Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, svagström och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i bostadsrätten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Radiatorer, golvvärme och varmvattenberedare.
- Ventiler och ventilationskanaler.
- Brandvarnare
- Vitvaror, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar, köksfläkt, ventilationsdon, ventilationskanaler.
- Sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring och rensning av golvbrunn.
- Kranar och avstängningsventiler.
Eldstäder, rökgångar, inner-, ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster och till dörrar, fönster hörande beslag, handtag och lås; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskador endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någons om hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskador som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga. Detta stycke första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Till bostadsrätt, förvärvat enligt överlåtelseavtal, hör den mark som hus/stuga står på, inklusive vid överlåtelse tillfället befintlig altan, uteplats, entrétrappa el. liknande. Det åligger bostadsrättshavare att sköta underhåll och reparationer på dessa. Komplettering/ändring eller utbyggnad av altaner, uteplatser eller entréplan etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd.

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

Bostadsrättshavaren skall inneha försäkring som enligt försäkringsbranschen bedöms som lämplig för innehavare av bostadsrätt.

§19.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom drabbas av.

§ 20.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar för enligt §18 tredje stycket.

Gods som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra för icke införas i lägenheten.

§ 21.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig besiktning eller utföra arbete som erfordras.

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

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid, insats som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, får föreningen häva upplåtelseavtalet.

Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsen medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 25.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen såldes berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om:

1: bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats och/eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodag anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a: bostadsrättshavaren dröjer med betalning av års-/månadsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,

2: bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;

3: lägenheten används i strid med § 22 eller § 23;

4: bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att brand, vattenläckage eller ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten;

5: lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 20 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavare;

6: bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 21 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta;

7: bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;

8: lägenheten nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning;

9: bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 19 § första eller andra stycket.

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

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket 2, 3, 5-7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

§ 26.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 25 § 1-3, 5-7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 25 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 25 § 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 27.

Är nyttjanderätten enligt 25 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 25 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

§ 28.

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 25 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 25 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 25 § 1 a och bestämmelserna i 27 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i 25 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 27 §.

§ 29.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 25 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

PANTSÄTTNING

§ 30.

När föreningens styrelse underrättats om en pantsättning eller förändring i befintlig pantsättning av bostadsrätt skall styrelsen anteckna detta i föreningens lägenhetsförteckning, samt informera panthavare om att sådan anteckning har gjorts.

Dagen för anteckningen skall anges i lägenhetsförteckningen.

§ 31.

När bostadsrättshavaren begär utdrag ur lägenhetsförteckningen enligt bostadsrättslagen 9 kap 11§ skall samtliga uppgifter enligt ovanstående lag 9 kap 10 § anges, däribland uppgift om aktuell pantsättning.

§ 32.

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap inte företräde till betalning framför panthavaren i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tidföreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

STYRELSE

§ 33.

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 arbeta för frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 34.

Styrelsen består av 3 till 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. En majoritet av styrelsen skall vara medlemmar. Som medlem räknas här även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Enbart myndig person är valbar. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Styrelse och suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsen utser inom sig ordförande. Stämman kan dock välja att utse ordförande enligt § 46.

§ 35.

Styrelsen är beslutsför när de vi sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röster förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 36.

Föreningens företagsnamn (firma) tecknas av styrelsen i dess helhet eller av styrelsens ledamöter var för sig.

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

§ 37.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får beslut om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 38.

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver age redogörelse i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt §18 på sådant sätt att det kan bli till men för föreningen eller annan medlem, skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

Sker ingen rättelse, äger styrelsen rätt att åtgärda bristerna och att använda medel från bostadsrättshavarens inre underhållsfond, om sådan finnes, för att bestrida kostnaderna. Om sådana medel ej förslår får föreningen med egna medel bekosta åtgärden för att därefter kräva bostadsrättshavaren.

§ 39.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 40.

Styrelseledamots arvode skall stå i proportion till nedlagt arbete och den nytta föreningen erhåller. Utför ledamot sådana arbetsuppgifter som ofta handhas av externa förvaltare skall ledamotens arvode för dessa arbetsuppgifter stå i proportion till föreningens besparing.

Styrelsens arvode skall godkännas av föreningsstämman.

REVISORER

§ 41.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits 1-2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter, av vilka revisor och i förekommande fall en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd.

Revisor skall ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden, som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisorsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med sådan person som på sätt som sägs i 8 kap lagen om ekonomiska föreningar.

§ 42.

En av föreningsstämman vald revisor skall varje kvartal granska föreningens räkenskaper och kassa. Han skall också delta i besiktningar och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar enligt §38.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 43.

Ordinarie föreningsstämma hålla årligen före juni månads utgång.

Föreningen tillåter att föreningsstämman hållas enbart digitalt

§ 44.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 45.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att det kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 46.

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Val av ordförande till stämman
- b) Val av protokollförare samt av den person som jämte stämmans ordförande
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) Framläggande av styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 38
- f) Framläggande av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens olika ledamöter
- i) Fråga om användandet av överskott eller täckandet av underskott
- j) Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman.
- k) Fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 34 st 3

- l) Fråga om tillsättandet av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- m) Fråga om arvoden
- n) I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisorer och suppleanter
- p) Övriga val som beslutas av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) Inkomna ärenden enligt § 45

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

§ 47.

Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman anslås på bostadsrättsföreningens internetportal hos den ekonomiska förvaltaren samt skickas till bostadsrättshavaren på ovan nämnda portal registrerad e-postadress. För medlemmar som hyr eller innehar lokal skall kallelse ske till debiteringsadressen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, skall kallas personligen.

I kallelsen skall anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 48.

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer som är medlemmar i föreningen en röst var. För varje bostadsrätt får avges högst en röst, medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt får därmed avge en röst för bostadsrätten. Medlemmar utan anknytning till någon bostadsrätt i föreningen har en röst vardera. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll för företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än tre medlemmar.

UNDERHÅLL MM§ 49.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §39. Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,6% av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningen skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

TVIST

§ 50.

Twister som uppkommer mellan föreningens och medlemmar i föreningen samt mellan styrelseledamot och föreningen skall avgöras av allmän domstol.

ÖVRIGT

§ 51.

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

§ 52.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, även som annan lag som berör föreningens verksamhet.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

§ 53.

Styrelsen har möjligheten att med omgående verkan besluta om avstängning av vattendistribution och avstängning av avloppssystem på hela anläggningen alternativt del av den. Denna möjlighet får tillgripas endast vid akuta reparationsåtgärder, och vid tidsperiod med risk för frysskador, företrädesvis under vintersäsong.

§ 54.

Bostadsrättslägenhet erbjuds ny innehavare i befintligt, och av den blivande innehavaren, besiktigt skick.

§ 55.

Styrelsen har upprättat och antagit ordningsregler, säkerhets- och miljöregler. Reglerna delges varje bostadsrättshavare. Styrelsen skall delge samtliga bostadsrättshavare ny utgåva vid ev. förändringar av dessa regler.

§ 56.

Bostadsrättshavare ansvarar för egna gäster, besökare etc., såväl som gäster i samband med andrahandsuthyrning, känner till och rättar sig efter föreningens antagna stadgar och gällande regler så som ordningsregler och säkerhets- och miljöregler.

§ 57.

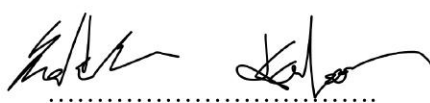
Föreningen äger byggnader-lägenheter på anläggningen och upplåter dessa med bostadsrätt utan tidsbegränsning till bostadsrättshavare.

Ovanstående stadgar har blivit antagna på föreningsstämma 2024 06 12



Anne Louise Fell

Eric Ericsson



Sebastian Karlsson