Stadgar för Bostadsrättsföreningen Malmrosten

Föreningens namn och ändamål.
§ 1
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Malmrosten (785500-1314)

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser
§ 3
Föreningens styrelse har sitt säte i Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Räkenskapsår
§ 4
Föreningens räkenskapsår är 1 juli-30 juni.

Medlemskap
§ 5
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Se vidare § 22-25

§ 6
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.
En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hon/han får stå kvar som medlem.
Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter
§ 7
Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta

§ 8 **Andra avgifter**
Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andra-handsupplåtelse.
Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.
För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pant-sättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)
Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbas-beloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avsättning och användning av årsvinst
§ 9
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 10
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 8. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor
§ 11
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 4 styrelsesuppleanter.
Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12
Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.
För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 13
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

§ 14
Styrelsen svarar för föreningens organisation och för föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

§ 15
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast **sex veckor** före ordinarie förenings-stämma.
Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 16
Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 17
För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 18
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.
Kallelsen ska utfärdas tidigast **sex veckor före och senast två veckor** före föreningsstämman.
Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 19
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.
Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen till handa.

§ 20
Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden

3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 21
Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill.
Ifråga om protokollets innehåll gäller
Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet.
Att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.
Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt.

§ 22
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.
Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt.
Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.
Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.
För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23
Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, samt den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift.
Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

§ 24
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.
Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning efter arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärva bostadsrätten och sökt medlemskap.
Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.
En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde även om de i 24 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.
Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§ 25
Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.
Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.
Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

§ 26
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 27
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp upprättas ska upprättas skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen.
I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.
Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.
Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.
Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.
Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 29
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.
Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrätts-havarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.
Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.
Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.
Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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 anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.
Bostadsrätts-havaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.
För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.
Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för.
Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 30
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 31
När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon 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 kan tålas.
Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över dessa åligganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 28 § 3 stycket.
Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.
Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 32
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist enligt 28 § sista stycket. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

§ 33

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.
Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting
3. Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.
Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsuppgörelse kan förenas med villkor.

§ 34
Bostadrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 35
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 36
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen om det avser lokal.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§.
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 underrätta 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 åsidosätter sina skyldigheter enligt § 31 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig 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 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.
Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 37

Är nyttjanderätten enligt § 35 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten:

1. Om avgiften- när det är fråga om en bostadslägenhet- betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enlig 7 kapitel 27 och 28 SS i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. Om avgiften- när det är fråga om lokal- betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 Och 28 SS i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom denna tid som anges i 35 l,ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/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 1 eller 2.

§ 38

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 18 S 2:a st.

§ 39

Vi föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 5 bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 39

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Sandviken den 25/11 2018



Göran Pantzar



Per Hedman