

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stureborg I

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stureborg I

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med tillhörande förråd åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen avser även mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till ovanstående byggnader. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Gävle kommun.

2 §

Tillbyggnader som tex carport, garage, veranda, övrig byggnad odyl är privat egendom även efter ev försäljning av bostadsrätten och omfattas inte av föreningens åtaganden

3 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden

4 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergår till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

5 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Om insatserna ska ändras ska detta beslutas av stämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

1
UW
C/v

2018103103857

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement oavsett om det ingår i upplåtelsen eller betraktas som privat egendom, om det befinner sig på bostadsrättsföreningens mark

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bla

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens utsida
- icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar
- eldstäder
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsanläggning och därifrån utgående elledningar i lägenheten samt brytare
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörrar hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, gäller även altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring samt rensning av denna
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bla

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskiner inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme

7 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört

9 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för

10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. **Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen** och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, tex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bla avlopp, värme eller vatten eller avvikelser från de ritningar som gällde vid föreningens bildande eller senare styrelsebeslut om ändring, utgör alltid väsentlig förändring

11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

12 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

13 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

14 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda

15 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl a om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

– bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
– lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse

16 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten

17 §

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

18 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådan brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade

STYRELSEN

19 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Ledamot i styrelsen väljs för två år och på ett sådant sätt att endast halva styrelsen väljs varje år. Suppleant väljs på ett år

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus

Styrelsen utser inom sig ordförande och ev andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening

20 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerordning

21 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande

22 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom

23 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Personuppgiftslagen

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet

RÄKENSKAPER OCH REVISION

24 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med Årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar

25 §

Föreningsstämma skall välja en till två revisorer och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om bostadsrättsföreningen inte anlitar extern ekonomisk förvaltning skall en av revisorerna vara auktoriserad eller godkänd

26 §

Revisorerna skall lämna revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman

27 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen

FÖRENINGSSTÄMMA

28 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång

29 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast en månad före stämman eller senast vid den tidpunkt som styrelsen bestämmer

30 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst tre personer av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman

31 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande av stämman

32 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina taganden gentemot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag

34 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad, fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Ombudet har yttranderätt.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon

35 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman

36 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits

37 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

38 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

FONDER

39 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen

VINST

40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal eller årsavgiften för det senaste räkenskapsåret

41 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal

42 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning

Ovanstående stadgar har antagits första gången vid ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2017

Och en andra gång vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2018

Kopia enligt original inläggs

Christina Lundborg
Christina Lundborg

Kersti Muhren
KERSTI MUHREN