

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILLA MARTIN**FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL****§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Villa Martin.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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**

Styrelsen skall ha sitt säte i Gävle kommun.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

RÄKENSKAPSÅR**§ 5**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

MEDLEMSKAP**§ 6**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen (1991:614)

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

AVGIFTER**§ 8**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgiften fastställs av styrelsen. Ändringen av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestrida av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter andelstal som i sin tur bygger på yta (kvm) och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5% av basbeloppet enligt lagen om

Kopierat
23/5-15
Judi Sjögren
(Annoterat)

allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0.3% av köpeskillingen för föreningens fastighet.

Resultatet som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och med högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Vid fusion gäller att för tiden från och tillträdesdagen till den först gemensamma föreningsstämman för föreningarna efter fusionens genomförande är till föreningens styrelse valbar också den som är valbar till de överlåtande föreningarna styrelser.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattande beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslut.

§ 12

Föreningens firma tecknas av förutom styrelse i sin helhet av den person eller av de personer som styrelsen utsett.

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

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 14

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter (dock ej lägenheter) samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst fyra veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisionerna, lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelsen.

§ 16

En revisor och revisorsuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

FÖRENINGSTÄMMA.

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

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

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av företeckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande som anmäler sekreterare vid stämman.
- c) Val av justerare.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Fördraging av styrelsens årsredovisning.
- f) Fördraging av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning

- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om arvoden och andra ersättningar.
- k) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisorer och suppleanter.
- n) Fråga om val av valberedning.
- o) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom fyra veckor från stämman vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensam, har de tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall var medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall företa skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap, 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen. (1991:614)

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandligen skall ange partnernas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgiften skall uttas, skall även den anges.

§ 23

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

2014052303275

§ 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämplig, endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) in sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamentet, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 26

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.

§ 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en 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. Vid avsägelse skall föreningen besiktiga lägenheten tillsammans med bostadsrättsinnehavaren. Skulle onormalt slitage och skador finnas har föreningen rätt till ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens ytter- och innandörrar. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorerna och vattenarmaturer eller av de anordningar för

2014052303276

stamledningen för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som förening försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Tredje stycket i första meningen gäller i tillämpliga delar om finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för försäkring av lösöret i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av Styrelsen.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelsen med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för i lägenheten.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31

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.

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

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

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra som betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
- 2) Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) Om lägenheten används i strid med 33 eller 34§.
- 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 skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- 5) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31§ och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
- 7) Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan honom åvilade skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheter fullgöres.
- 8) Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i punkt 2,3,5,6 eller 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 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.

ÖVRIGA BESTÄMMELSE

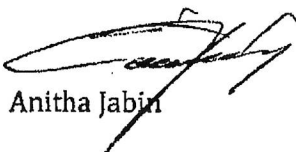
§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämma 2014-02-11 och ersätter stadgar från 2003-09-25.


Anitha Jabiri


Carl-Lennart Gustafsson


Pernilla Eriksson