

Registrerades av Bolagsverket 2009-07-23

STADGAR för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDSMEDEN NR:1

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

Dessa stadgar är antagna vid extra stämma 23 november 2008 samt vid ordinarie årsmöte den 23 mars 2009

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Guldsmeden nr 1 i Katrineholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen som har förvärvat eller som avser förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadsgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgörs frågan om medlemskap.

4 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingarna skall vara försedda med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

5 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång Jfr 16 §.

RÄKENSKAPSÅR

6 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

INSATS OCH AVGIFTER

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till betalning av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för en 8 § angivna avsättningen. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andel av föreningens sammanlagda andelsvärde och erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningar kan tas ut efter besluta av styrelsen.

Överlåtelseavgift för maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSAVGIFT

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll så kallad underhållsfondavsättning skall göras årligen.

Fonden är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, som inte lämpligen kunna betalas av årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Avsättningen skall göras med minst 0,5% av lägenheternas andelsvärde för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

9 §

Styrelsen bestå av tre eller fem ledamöter, (udda antal), samt minst en och högst tre ersättare, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för minst två år i taget.

En av ordinarie ledamöterna skall väljas som ordförande.

Föreningen skall sträva efter att högst halva styrelsen ersätts med nya ledamöter vart år.

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv genom kallelse av vald ordförande.

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

11 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller en av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

12 §

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

Vicevärd får inte vara ordförande i styrelsen.

13 §

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fast egendom eller tomträtt. Styrelsen får med föreningsstämmans godkännande inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen har rätt att omskriva befintliga lån.

14 §

Styrelsen åligger:

att varje medlem får protokoll efter varje styrelsemöte

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisningen som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor före föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelsen.

15 §

Två revisorer och två suppleanter till dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisionen åligger:

att verksställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltningen samt

att senast tre veckor för ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

FÖRENINGSTÄMMA

16 §

Kallelse till föreningsstämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärende, skall komma till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens egendom. Kallelse ska ske tidigast fyra veckor före både ordinarie och extra stämma, senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka för extra stämma. Andra meddelanden till medlemmarna ska ske på samma sätt som kallelse till stämma d.v.s. genom anslag.

17 §

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

18 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Stämmans öppnanden.
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- 3) Fastställande av dagordningen.
- 4) Val av ordförande vid stämman.
- 5) Val av justeringsmän.
- 6) Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.
- 7) Föredragning av revisorernas årsredovisning.
- 8) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 9) Fråga om ansvarfrihet för styrelsen.
- 10) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 11) Fråga om arvoden.
- 12) Val av styrelseledamöter och ersättare.
- 13) Val av revisorer och ersättare.
- 14) Val av valberedning.
- 15) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält enligt 17 §.
- 16) Övriga ärenden
- 17) Föreningsstämman avslutande.

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

19 §

Vid stämma fört protokoll skall senast tre veckor utsändas skriftligen till medlemmarna.

20 §

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt ej äldre än ett år.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar shuten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut i .

För visa beslut erfordras jämntligt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämma och särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

21 §

Bostadsrättshavaren för fritt överlåta sin bostadsrätt efter giltighet i 3§

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen som 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.

Juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet .

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

22 §

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

23 §

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen hand bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymme samt tomtmark som hör till lägenheten och ligger i anslutningen till föreningens hus. Föreningen svarar för husets skick och underhåll i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas

- *väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glasrutor i fönsterbågarna*

Beträffande vatten och avlopp gäller följande:

- *bostadsrättshavaren ansvarar för diskbänk, blandare och vattenlås i kök, samt VC-stol, bidé handfat, badkar eller dusch i badrum med tillhörande blandare och vattenlås. Även funktionsfel och rensning av ovanstående ingår i ansvaret.*
- *föreningen svarar för vattenledningar och avlopp fram till ovanstående anordningar, liksom golvbrunn i bad eller duschrumbidé.*
- *all annan utrustning därutöver t e x diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, svarar bostadsrättshavaren för. Även armatur för belysning inne i lägenheten.*

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster eller av de anordningar från stamledningarna för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten,

rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer.

Bostadrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummande av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som har inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Om ohyra upptäckas inom lägenheten och tillhörande utrymmen, är bostadrättshavaren ansvarig för att underrättelse ofördröjligen sker till styrelsen.

Bostadrättshavaren får inte inneha ormar, spindlar, papegojor eller andra kräldjur i sin lägenhet eller andra utrymmen i föreningens lokaler.

24 §

Bostadrättshavaren får inte göra väsentlig förändra i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme, ventilation och inglasning av balkong.

Bostadrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls

25 §

Bostadrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelat i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete i hans räkning

Gods som enligt vad bostadrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkta vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten

26 §

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadrättshavaren 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräkning.

27 §

Bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

28 §

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

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

30 §

Om bostadsrättinnehavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta sker inte om lägenheten tillträds med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

31 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver en vecka från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtyck eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 28 § eller i strid med 29 § och avvikelserna då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem/medlemmar i föreningen,
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 oskäligen dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
5. om bostadsrättshavaren innehar ormar, spindlar, papegojor eller andra kräldjur i lägenhet eller andra utrymmen i föreningens lokaler.
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 25 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartade verksamhet, vilken utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser med ersättning

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

32 §

Uppsägningen som avses i 31 § första stycket 2,3 eller 5-8 ska endast om bostadsrättshavaren

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

32 §

Uppsägningen som avses i 31 § första stycket 2,3 eller 5-8 ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 31 § först stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

33 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 31 § första stycket 2,3 eller 5-8 men sker rättelsen innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dagen föreningen fick reda på förhållanden som avses i 31 § första stycket 4, 5 eller 8 inom två månader vad avser i 31 § stycket 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 31 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

34 §

Är nyttjanderätten enligt 31 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

35 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 31 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36 §

Vid förningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavare efter lägenhetens insatser.

37 §

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

ORDNINGSREGLER

38 §

Styrelsen äger besluta om för föreningen gällande ordningsregler.

Brf/Guldsmeden 1
gm styrelsen

Katrineholm 2009-05-30



Britt Lennholm
Ordförande



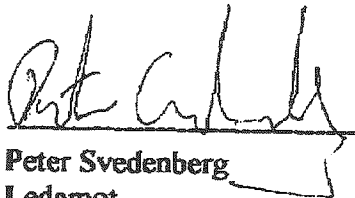
Els-Marie Adenfors
Sekreterare



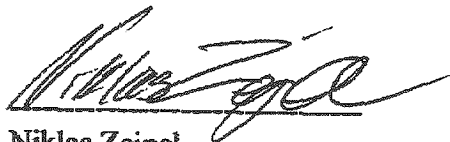
Lars-Olof Öhman
Ledamot



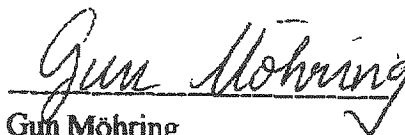
Caroline Tonebrand
Ledamot



Peter Svedenberg
Ledamot



Niklas Zeipel
Suppleant



Gun Möhring
Suppleant