

# Gjutaren

1947 – 2018

Bostadsrättsföreningens

## Stadgar



Registrerades av Bolagsverket 2018-07-10

2018

# **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gjutaren**

Antagna den 2018-04-17

## **§ 1 Föreningens namn**

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Kungsgatan 16, 872 30 Kramfors

## **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsens får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

## **§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Kramfors kommun Västernorrlands län

## **§ 4 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst två och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsens ledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Föreningens firma tecknas av två av föreningens ledamöter.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

## **§ 5 Revisorer**

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.

## **§ 6 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår avslutas per kalenderår.

## **§ 7 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 8 Insats och årsavgift**

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 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.

### **§ 9 Ärende på ordinarie föreningsstämma**

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

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämordförandens val av protokollförare
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

### **§ 10 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra 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.

## **§ 11 Medlems röst**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller 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.

## **§ 12 Föreningsstämmans beslut**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 förrättats.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **§ 13 Protokoll från föreningsstämman**

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

## **§ 14 Fonder**

Avsättning skall göras till inre o yttre reparationsfond enl. nivåer som beslutas på varje årsstämma.

## **§ 15 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått 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 eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas

## **§ 16 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrättshavarens ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvar följer både underhålls- reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens 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:

*\*egna installationer*

*\* Rummens väggar, golv och tak med underliggande fuktisolerande skikt*

*\* Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten*

*\*ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.*

*\*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, ventilation, vatten och el som föreningen försett lägenheten med och tjänar mer än en lägenhet.*

*\*För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren 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.*

*\*Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass och uteplats.*

*\*Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.*

## **§ 17 Förändring i lägenhet**

*Bostadsrättshavaren får göra förändringar under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.*

*Bostadsrättshavaren får inte göra ingrepp i bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte åtgärden är påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.*

## **§ 18 Underhåll**

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

## **§ 19 Skyldigheter**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 den 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 mistänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## **§ 20 Rätten att beträda lägenheten**

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

## **§ 21 Andrahandsuthyrning**

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

## **§ 22 Användandet av lägenheten**

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

## **§ 23 Förverkande av nyttjanderätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar,
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller 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.

#### **§ 24 Anmodan om rättelse**

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

#### **§ 25 Ersättning för skada**

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

#### **§ 26 Tvångsförsäljning**

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

#### **§ 27 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **§ 28 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den ..... 17/4 2018

Samt extra föreningsstämma den ..... 8/5 2018