

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Linköpings City

Antagna den 13 januari 2010

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Juvelen i Linköpings City.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september – 31 augusti. Ordinarie föreningsstämma ska hållas varje år inom sex månader efter avslutat räkenskapsår. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma vid stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning samt genom anslag i entrén.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom utdelning eller anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande och protokollförare vid stämman
2. godkännande av röstlängden
3. val av två justeringsmän
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 för styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

12. val av revisorer
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma om han skriftligen begär detta hos styrelsen senast vid räkenskapsårets utgång den 31 augusti.

§ 7 Medlems röst

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 föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av 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 ombud eller biträde.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst sex styrelseledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma, var och en för en period om två år.

§ 9. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses av ordinarie föreningsstämma en revisor och en revisorssuppleant för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorn har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Insats och årsavgift har fastställts för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut härom alltid fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften har för varje lägenhet beräknats så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Vid försenad eller utebliven betalning gäller kap 7 i BRL.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan efter beslut av styrelsen ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den nye bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift motsvarande högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta enligt lag eller annan författning.

§ 12 **Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen gå igenom denna underhållsplan samt upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 13 **Fonder**

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsätta till dispositionsfonden och/eller underhållsfonden.

§ 14 **Bostadshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen, samt skyldighet att följa föreningens regler och beslut rörande skötsel av marken. Ifråga om balkong ansvarar bostadsrättshavaren för allt utom underhåll av utsida av fronter och sidopartier. För målning av takets undersida krävs styrelsens godkännande av kulör och färgkvalitet.

Till det inre räknas golv, väggar, tak, fönster, dörrar och annan inredning, liksom fönster och dörrar i rum, kök, våtutrymmen och övriga utrymmen som hör till lägenheten. I detta bostadsrättshavarens skötselansvar ingår rengöring av spiskåpa med imkanal samt rengöring och vid behov byte av filter till denna, rensning av avlopp, vattenlås och golvbrunnar i kök och våtutrymmen samt vid behov byte av klämring kring golvbrunn. Ifråga om vattenradiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning. Bostadsrättshavaren svarar också för målning av innersidorna av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar inte för **reparationer** av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med **och** som tjänar fler än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av honom själv eller av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han givit tillträde till lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även vid förekomst av ohyra i lägenheten. Vid skada på grund av vållande, vårdslöshet eller försummelse ansvarar bostadsrättshavaren även för skador på fastigheten utanför ytskiktet.

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

§ 15 Skada i lägenhet

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha bostadsrättsförsäkring för sin lägenhet. Styrelsen kan besluta att föreningen ska teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar.

Eventuell skada i en lägenhet ska omedelbart anmälas till styrelsen och dokumenteras i ord och bild i närvaro av bostadsrättshavare, styrelserepresentant och försäkringsbolagets handläggare.

Anbud rörande åtgärdande av skadan ska införas i samråd med de berörda, d v s bostadsrättshavaren, styrelsen och försäkringsbolaget, som likaså i samråd beslutar om val av utförare.

Anbudet ska vara uppdelat på åtgärder i och utanför lägenheten samt visa vilka kostnader som kommer att åvila respektive föreningen och, i förekommande fall, nuvarande och/eller tillträdande bostadsrättshavare. Anbudet ska också innehålla vem som har det övergripande ansvaret för arbetets utförande samt tidsangivelse för genomförandet.

Om anledning till avvikelse från vad som angivits i anbudet uppstår ska detta omgående redovisas för parterna.

§ 16 Förändring i lägenhet

I lägenheten får bostadsrättsinnehavaren inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, företa ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, byta spiskåpa mot fläkt eller vidta annan väsentlig förändring av lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte heller utan styrelsens tillstånd vidta åtgärd som medför väsentlig yttre förändring av fastigheten, som till exempel uppsättande av markis eller inglasning av balkong.

Styrelsen får dock inte vägra att ge tillstånd om en åtgärd inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller någon av dess medlemmar.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.