

Stadgar för Bostadsrättsföreningen S:t Olof Norrköping

§1

Denna förening, vars firma är Bostadsrättsföreningen S:t Olof har till ändamål att, efter inköp av tomten No 15 i kvarteret Målaren med adressnummer 86 vid S:t Olofsgatan bereda bostäder åt sina medlemmar och främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

§2

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen S:t Olof.

§3

Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

§4

Den som har förvärvat en bostadsrätt får enligt lagen inte utöva bostadsrätten, d v s nyttja lägenheten, förrän han har antagits till medlem i föreningen. Ansökan sker skriftligen. Förvärvaren skall också uppfylla de villkor för medlemskap som kan vara föreskrivna i stadgarna.

För en bostadsrätt får ej beviljas fler än två medlemskap. Om samme ägare står tecknad för fler bostadsrätter erhålls ej fler medlemskap.

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas till 15% av lägenhetens andelsvärde. Med lägenhetens andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

Medlem får åt sig med ständig nyttjanderätt upplåten lägenhet i föreningens egendom. Den insats, varmed i sådant fall medlem skall delta i föreningen, motsvarar det lägenhetens ursprungligen satta andelsvärdet.

§5

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll, uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning mm så och för avsättning till fond för yttre reparationer.

Årsavgiften skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde och skall betalas i förskott fördelat på månad.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras högst 1/12 av årsavgiften att erläggas tidigast 3 månader efter därom fattat beslut.

Utöver i § 4 och 5 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§6

Medlem erhåller genom styrelsen föreningens stadgar, medlemsförteckning och ordningsföreskrifter. För att täcka administrativa kostnader i samband med försäljning av bostadsrätt, tas en överlåtelseavgift på 1000 kr ut av köparen. Avgiften tas ut när köparen anholder om medlemskap.

Köparen skall lämna en kopia på lägenhetens köpeavtal till styrelsen. Avtalet skall innehålla köparens namn, personnummer, lägenhetens nummer och storlek samt köpeskillingen.

§7

Medlem, som är bostadsrättshavare, och som ordentligt fullgjort sina skyldigheter till föreningen, äger rätt att efter tillstånd av styrelsen å annan person överlåta sin lägenhet och sina rättigheter i föreningen, med förpliktelse dock för den nye rättshavaren att ikläda sig samma skyldigheter till föreningen, som ålegat förre innehavaren.

Önskar medlem överlåta lägenhet, skall densamma först hembjudas föreningen.

Avliden medlems make eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda såsom medlem.

§8

Föreningens angelägenheter vårdas och handhas av en styrelse, bestående av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Skiftet i styrelsen skall ske så att minst en av ledamöterna sitter kvar vid nyval. Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen såsom de anse lämpligt.

§9

Inkomster, som icke är behövliga för täckande av utgifter eller för vinstutdelning, skola göras räntebärande genom insättning i bank.

Styrelsen eller utsedd förvaltare skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avgiva skriftlig redogörelse för det förflutna årets förvaltning. För beslutförhet fordras, att minst två styrelsemedlemmar är närvarande och om beslutet ense.

§10

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter.

Om förvaltare finnes skall föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening med förvaltaren.

§11

Räkenskaperna, som skall omfatta kalenderår, skall kunna vara avslutade så tidigt att de kunna tillhandahållas revisorerna för granskning senast den 31 därpå följande januari.

§12

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen å ordinarie föreningsstämma två revisorer med en suppleant för dem. Revisorerna skall över sin granskning avgiva skriftlig berättelse, vilken skall tillhandahållas styrelsen senast den 15 februari varje år.

Styrelsen äger rätt att besiktiga lägenheterna i fastigheten.

§13

Ordinarie föreningsstämma med föreningens medlemmar skall hållas en gång om året under mars månad. Kallelse till stämman ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen så anser lämpligt eller när minst 1/10 av föreningens medlemmar därom gemensamt hos styrelsen anhålla.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden komma till behandling:

- (1) Stämmans öppnande (7 kap 10§ LEF)
- (2) Val av ordförande på stämman (7 kap 10§ LEF)
- (3) Upprättande och godkännande av röstlängd (7 kap 10§ LEF)
- (4) Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokoll (7 kap 10§ LEF)
- (5) Val av protokollförare (7 kap 10§ LEF)
- (6) Föregående årsmötesprotokoll
- (7) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse (7 kap 4§ LEF)
- (8) Framställelse av resultaträkning och balansräkning (7 kap 4§ LEF)
- (9) Vinst och förlustdispositioner enligt balansräkningen (7 kap 4§ LEF)
- (10) Styrelsens förslag till årsavgift
- (11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna (7 kap 4§ LEF)
- (12) Fråga om fastställande av arvoden för styrelse och revisorer
- (13) Val av styrelse (6 kap 1 §)
- (14) Val av revisorer och revisorsuppleant (8 kap 1 §)
- (15) Tillsättande av valberedning
- (16) Andra i behörig tid till behandling anmälda ärenden,
d v s motioner (7 kap 6§ LEF)

Vill föreningsmedlem göra framställning, skall han/hon densamma skriftligen till styrelsen inlämna minst 14 dagar före stämman.

Kallelse till föreningsstämma, balans- och resultatrapport samt andra meddelanden till medlemmarna skall ske skriftligen med angivande av förekommande frågor till varje medlem, minst 8 dagar före stämman.

§14

Över vad som förekommer på föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll. På föreningsstämman äger varje medlem en röst, oavsett om han/hon innehar en eller flera lägenheter.

Medlem är berättigad genom fullmakt överlåta sin röst åt annan medlem. Ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen må ej rösta.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening som biträdes av ordföranden.

§15

Föreningens fastighet eller övriga föreningen tillhörande tillgångar få icke tagas i mät för medlems enskilda gäld.

§16

Skulle bostadsrättshavare försumma någon inbetalning, vare sig denna består i årsavgift eller kabel-TV avgift, utöver två vardagar efter förfallodagen är nyttjanderätten förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Skulle detta ske får bostadsrättshavaren på grund av dröjsmålet inte avskiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte dagen från uppsägningen.

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

Föreningen äger rätt att direkt efter förfallodagen av årsavgift respektive kabel-TV avgift ta ut en ränta på 10%.

Förverkad föreningsandel skall, där antagligt anbud erhålls, av styrelsen försälgas till annan medlem av föreningen, eller om dylikt anbud ej erhålls skall försäljning ske å offentlig auktion.

Utesluten medlem äger av föreningen utfå allenast det belopp, som försäljningen av andelen influtit, efter avdrag för hans skuld till föreningen.

§17

Uppstår mellan föreningens medlemmar tvist rörande föreningens angelägenheter och kan ej dylik tvist på allmän föreningsstämma, dit ärendet skall hänskjutas, biläggas, får den ej dragas inför domstol, utan skall avgöras på sätt gällande lag om skiljemän föreskriver.

Skiljenämnden skall inom 14 dagar efter det samtliga skiljemän utses avgiva sitt utlåtande.

§18

Medlem som är bostadsrättshavaren är skyldig att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Dels genom att väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källarförråd och dels vårda de gemensamma utrymmen som finnes.

Medlem är skyldig att efter tillsägelse underkasta sig den syn, styrelsen årligen företager, eller som denna dessemellan med skäl kan finna nödvändig, åliggande det medlemmen att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen bestämmer.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, el-ledningar, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, sanitetsporslin, kakel, köksutrustning, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar.

Vållar bostadsrättshavare någon skada på någon av föreningens gemensamma ägodelar blir denne ersättningsskyldig.

Medlem får ej utan styrelsens tillstånd företaga omändring av lägenheten.

§19

Användes lägenheten på sådant sätt att därigenom ordningen och trevnaden i egendomen störs, må bestämmelserna i §17 äga motsvarande tillämpning.

§20

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

Bostadsrätten är förverkad om bostadsrättshavaren hyr ut lägenheten i andra hand utan föreningens medgivande. Uthyrning i andra hand medgivs upp till ett år.

Exempel på skäl för uthyrningen kan vara studier, vård av anhörig och tillfälligt arbete.

Tillstånd till uthyrning i andra hand ges ej om man kan förutse att bostadsrättshavaren inte tänker återvända till lägenheten.

Andrahandshyresgästen ikläder sig samma skyldigheter som bostadsrättshavaren.

Uthyrning i andra hand skall skriftligen anmälas till styrelsen och intagas i dess protokoll. Kopia på avtalet lämnas till styrelsen.

§21

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Lagen 1987 om ekonomiska föreningar, Lagen 25 april 1930 om Bostadsrättsföreningar samt Bostadsrättslagen 1991:614

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningens årsmöte den 18 mars 2003 och 31 mars 2004.