KORTA NORMALSTADGAR
för bostadsrättsförening

STADGAR
För
Bostadsrättsföreningen .....Vipan.....i Simrishamn.....

Föreningens firma och ändamål

§1
Föreningens firma är bostadsrättsföreningen .....Vipan..... i .....Simrishamn.....

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§2
Föreningens styrelse har sitt säte i .....Simrishamn.....

Medlemskap

§3
Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Medlem skall vara permanent boende i den lägenhet som han/hon innehar med bostadsrätt.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får maken/makan ej vägras medlemskap i föreningen om makarna varaktigt sammanbott. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.
Medlemsavgiften är 510 kr/medlem.

Räkenskapsår och årsredovisning

§4
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden..... 1/1-31/12.....

Stämman bör hållas före juni månads utgång.

Kallelse till stämma

§5
Styrelsen kallar till föreningsstämma.
Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast *sex* veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid sändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämman skall behandla fråga om föreningens försättande i likvidation.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§6
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång, eller den tid som styrelsen bestämmer.

Dagordning

§7
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§8
Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträden

§9
En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.
Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.
Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde.
För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§10
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.
Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Styrelse

§11
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.
Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften , eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.
Styrelsen konstituerar sig själv *med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.*
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§12
Revisorerna skall vara minst en och högst två.
Revisorn/revisorerna skall bedriva sitt arbete så , att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor efter det att de erhållit förvaltningsberättelsen.
Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till av revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisionen gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§13
Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.
I årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten, renhållning och andra konsumtionsavgifter, kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av ett basbelopp. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Fonder

§14
Inom föreningen skall bildas följande fonder;
- Fond för yttre underhåll, fond för inre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med underhållsplan dock lägst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av föreningsstämman.
Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll, använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter lägenhetens insats med avdrag för gjorda uttag.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§15
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten, med tillhörande övriga utrymmen, i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelas rörande skötseln av marken.
Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas;

- lägenhetens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av på utsidan synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.
För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren 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 utfört 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 iaktta.
Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Bostadsrättsföreningen får åtaga sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada i föreningens hus eller men för annan medlem.

Underhåll

§16
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Upplösning

§17
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

Övrigt

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