STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FINNSNÄSHÖJDEN

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Finnsnäshöjden.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Mora kommun.

§4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Räkenskapsår

§5

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Medlemskap

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen. (1991:614)

§7

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

Avgifter

§8

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvalten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. (1962:381)

Avsättningar och användning av årsvinst

§9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av köpeskillingen för föreningens fastighet.

Resultatet som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse **och revisorer**

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Vid fusion gäller att för tiden fr o m tillträdesdagen till den första gemensamma föreningsstämman för föreningarna efter fusionens genomförande är till föreningens styrelse valbar också den som är valbar till de överlåtande föreningarnas styrelser.

§11

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§12

Föreninges firma tecknas av förutom styrelsen i sin helhet av den person eller av de personer som styrelsen utsett.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§13

Styrelsen får förvalta föreninges egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§15

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningen fastigheter (dock ej invändigt) samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen

redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16

Minst en revisor och revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Minst en av revisorerna och suppleanten skall vara kvalificerad, d v s antingen auktoriserad eller godkänd. Den andra revisorn och suppleanten, om sådan väljs, väljs bland bostadsrättshavarna, däribland menas också make/maka eller sambo till bostadsrättshavare.

Det åligger revisor:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

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

§18

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

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
b) Val av ordförende och sekreterare vid stämman.
c) Val av justerare.
d) Fråga om kallelse till stämma behörigen skett.
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
f) Föredragning av revisorernas berättelse.
g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
i) Fråga om ansvarsfirhet för styrelsen.
j) Fråga om arvoden, resc- och traktamentesersättningar.
k) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Val av revisorer och suppleanter.
n) Fråga om val av valberedning.
o) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

§20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom fyra veckor från stämman vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

§21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Röstberättigad 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 skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i kap 9, 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen. (1991:614)

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen ock far endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgiften skall uttas, skall även den anges.

§23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till ny medlem i förcningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden eller vid det senare månadsskifte som bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte upp-fyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemsskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller , om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§25

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

§26

Ett avtal om överlåtelse av bostasdsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av **bostadsrätt**

§27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Vid avsägelse skall föreningen besikta bostaden tillsammans med bostadsrättshavaren. Skulle onormalt slitage och skador finnas har föreningen rätt till ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till bostadens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i bostaden; glas och bågar i bostadens ytter- och innanfönster; bostadens ytter- och innandörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningen för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett bostaden med.

Bostadsrättshavaren svarar för försäkring av lösöret i bostaden.

§29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i bostaden utan tillstånd av styrelsen.

§30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder bostaden iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för i bostaden.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat men ohyra får inte föras in i bostaden.

§31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i bostaden när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32

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

§33

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§34

Bostadsrättshavaren för inte inrymma utomstående personer i bostaden, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§35

Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

f. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra som betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostaden i andra hand,

3. om bostaden används i strid med 33 eller 34 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som bostaden upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostaden eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskärligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostaden upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall

iakttas vid bostadens begagnande eller brister i den tillsyn dom enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostaden enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8. om bostaden helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2, 3, 5, 6 eller 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter bostädernas insatser.

§37

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