

Carin Hellner

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Järven, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att uppföra och förvalta bostadshus och andra byggnader på tomter, som av föreningen förvärfvas inom Trollhättans stad, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

§ 2

Styrelsen har sitt säte i Trollhättans kommun, Västra Götalands län.

Räkenskapsår

§ 3

Föreningens räkenskapsår motsvarar ett kalenderår.

Medlemskap

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Endast den som har för avsikt att själv varaktigt bo i någon av föreningens lägenheter kan komma i fråga för medlemskap. Delat medlemskap, d.v.s. att två eller flera personer gemensamt äger en bostad, kan endast godkännas om samtliga delägare varaktigt bor i den aktuella lägenheten.

§ 5

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

Medlemskapet kan dock upphävas genom beslut av styrelsen om de ordningsföreskrifter, varom stadgas i §§ 21-23 nedan, vid minst tre tillfällen överskridits trots att överträdelseerna påtalats av styrelsen eller av det ombud som styrelsen utsett.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

Uthyrning i andra hand

§ 6

Uthyrning i andra hand får endast ske under följande förutsättningar:

Föreningens styrelse skall i förväg underrättas och har då rätt att besluta om andrahandsuthyrning får ske. Prövning av andrahandshyresgästens personli-

ga lämplighet skall ske enligt samma principer som tillämpas vid prövning av medlemskap.

Den medlem, vars lägenhet andrahandsuthyrningen avser, skall ha bott där i minst ett år.

Om andrahandsuthyrningen avser nära släktingar till medlemmen får den pågå under högst ett år. Med nära släktingar avses föräldrar, barn eller syskon.

Andrahandsuthyrning till personer som, enligt ovanstående definition, inte är att betrakta som nära släktingar får ske under högst sex månader

Den medlem, vars lägenhet andrahandsuthyrningen avser har det odelade ansvaret för att årsavgiften erläggs och att föreningens ordningsregler följs.

Avgifter

§ 7

Vid föreningens bildande uttogs grundavgift för varje bostadsrätt. Denna grundavgift kallas i dessa stadgar för insats. Ändring av insats och/eller andelstal beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 7 angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen, fördelas efter bostadsrättens andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av säljaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem från vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Järven (763000-0359)

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Reservering av medel för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen skall genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel. Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är två år och för suppleant ett år. Om ordinarie ledamot avgår innan mandatperioden är tillända kan årsmöte besluta att tillsätta ny ledamot för återstoden av mandatperioden.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv genom att välja ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare direkt efter årsmötet. Den är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal uppgår till minst tre ledamöter. Beslut i ett ärende får dock inte fattas, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och erhållit tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

§ 11

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av tre av styrelsen utsedda ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

§ 12

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

§ 13

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

§ 14

Styrelsen åligger:

- a) att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- b) att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter.
- c) att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- d) att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- e) att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna. För spridande av information skall den även tillställas de boende i huset.

§ 15

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast i april. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. För god spridning av information skall kallelse till stämma även utdelas till de boende i huset. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen ska

U
LH

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Järven (763000-0359)

behandla ärende som anges i 7 kap. 8 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 17

Ärenden på ordinarie föreningsstämma skall framgå av kallelsen. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast i februari.

§ 18

Stämma öppnas av styrelsens ordförande eller den styrelsen utsett.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a - f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 19

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller

- a) att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- b) att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- c) om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövervikt erfordras behandlas i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 21

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats. De kostnader som föreningen åsamkas genom att en bostadsrättshavare överträder föreningens ordningsföreskrifter, i övrigt bryter mot föreningens stadgar eller gällande Bostadsrättslag, skall ersättas av bostadsrättshavaren.

§ 22

Styrelsen skall upplysa samtliga nya medlemmar om de rättigheter och skyldigheter som han eller hon har i enlighet med bostadsrättslagen, stadgarna och föreningens ordningsföreskrifter. Särskilt skall påpekas att bostadsrättshavaren enligt lag även svarar för samboende och gäster såväl inom huset som på föreningens mark.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Järven (763000-0359)

§ 23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- a) rummets väggar, golv och tak,
- b) inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytterfönster och innanfönster
- d) lägenhetens ytter- och innerdörrar
- e) målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

Vid utbyte av kranar och toalettstol är bostadsrättshavaren skyldig att installera snålspolande variant.

För reparation på grund av 1) skada på de vatten- och avloppsledningar föreningen svarar för eller 2) på grund av brand svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) han/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- a) ventilationsdon
- b) vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- c) målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- d) springventiler
- e) ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Om sådan ledning går inom en lägenhet svarar föreningen dock ej för målning av ledningen.
- f) byte av packningar och andra liknande åtgärder där vinsten i form av besparingar totalt sett bedöms överstiga föreningens kostnader för åtgärdens genomförande.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostads-

rättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.


Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Upplösning

§ 24

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna med acklamation av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2007 samt vid extra föreningsstämma den 5 juni 2007.



Ronny Holm, ordförande



Jonas Jakobsson, kassör