

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Vialen i Luleå organisationsnummer 716415-8227

Om föreningen

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap
- 3 § Bosättningskrav
- 4 § Avgifter
- 5 § Överlåtelse av bostadsrätt
- 6 § Avsägelse av bostadsrätt

Föreningsstämma

- 7 § Föreningsstämma
- 8 § Extra föreningsstämma
- 9 § Motioner
- 10 § Dagordning
- 11 § Kallelse
- 12 § Rösträtt
- 13 § Över- och underskott

Styrelse och revision

- 14 § Styrelsens sammansättning
- 15 § Konstituering
- 16 § Firmateckning
- 17 § Beslutsförhet och arbetsformer
- 18 § Räkenskapsår
- 19 § Beslut i vissa frågor
- 20 § Revisorernas sammansättning
- 21 § Avgivande av revisionsberättelse

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 22 § Bostadsrättshavarens rättigheter
- 23 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 24 § Förändring och ombyggnad
- 25 § Sundhet, ordning och gott skick

Användning av bostadsrätten

- 26 § Användning av bostadsrätten
- 27 § Tillträdesrätt
- 28 § Andrahandsuthyrning

Förverkande

- 29 § Hävning av upplåtelseavtal
- 30 § Förverkandegrunder
- 31 § Hinder för förverkande
- 32 § Ersättning vid uppsägning
- 33 § Uppsägning, avflyttning och försäljning

Övrigt

- 34 § Stadgeändring
- 35 § Framtida underhåll
- 36 § Upplösning och likvidation
- 37 § Tolkning

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättföreningen Vialen i Luleå.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för kollektivt boende och gemensamma lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har vidare till syfte att främja gemensamma aktiviteter och fritidsverksamhet i föreningens hus.

Styrelsen har sitt säte i Luleå.

2 § Medlemskap

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse i föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Föreningens medlemsförteckning måste från och med 2018-04-22 innehålla datum för medlemmars in- och utträde. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om överlåtelse av bostadsrätt stadgas i 5 § nedan.

3 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

4 § Avgifter

Grundavgift och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen efter hörande av föreningsstämman. Årsavgift ska ha inkommit till föreningen senast sista vardagen före varje månads början. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift för gemensamma utrymmen kan tas ut efter beslut av styrelsen efter hörande av föreningsstämman.

5 § Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt ska skriftligen meddela föreningen om sin avsikt.

Styrelsen ska så snart önskemål om överlåtelse av bostadsrätt kommit till dess kännedom skriftligen meddela de övriga bostadsrättshavarna om detta.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får bostadsrätten utövas endast om denne är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre månader förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares maka eller make får inträde i föreningen inte vägras henne eller honom. Vad som sägs nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. I fråga om andel i bostadsrätt äger tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av maka/make eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten för innehavarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

6 § Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligt hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid månadskiftet som

inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

FÖRENINGSTÄMMA

7 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

8 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

9 § Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

10 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt 8 §
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

11 § Kallelse

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före årsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande

ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

12 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta maka/make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

13 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISION

14 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst 3 och högst 11 ledamöter med minst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanter ska vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån ska en ordinarie ledamot och en ersättare utses av kommunen. Då den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället för en styrelseledamot jämte ersättare för denne utse en rapportör, vilken ska ta del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Denna styrelseledamot eller rapportör äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden och vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

15 § Konstituering

Styrelsens ordförande utses av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig vice ordförande och kassör.

16 § Firmateckning

Styrelsen består av minst fem personer, där två i förening tecknar firma.

17 § Beslutförhet och arbetsformer

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela

antalet styrelseledamöter.

När styrelsen pga. delade meningar har svårt att fatta enhälligt beslut ska, innan omröstning tillgrips, ytterligare ett uppriktigt försök göras att lösa frågan i enlighet med principerna i § 1. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelsens arbete ska bedrivas under så öppna former som möjligt.

Ledamot av styrelse får inte handlägga fråga rörande avtal mellan sig själv och föreningen. Styrelseledamot får heller inte handlägga fråga om avtal mellan föreningen och tredje part om denne däri äger väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens.

18 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Årsredovisningen ska överlämnas till revisorerna senast sex veckor före årsstämman

19 § Beslut i vissa frågor

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom eller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

20 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån ska en ordinarie revisor och en ersättare utses av kommunen.

21 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisionsberättelse ska vara klar tre veckor före årsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

22 § Bostadsrättshavarens rättigheter

De boende i huset äger rätt att med övriga boende nyttja alla gemensamma lokaler.

23 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummen, väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande, vårdslöshet eller av försummelse av någon som tillhör eller gästar hushållet eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

24 § Förändring och ombyggnad

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

25 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. De ordningsföreskrifter föreningen utfärdar ska följas. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter även iakttas av dem för vilka bostadsrättshavaren ansvarar enligt 23 § tredje stycket.

Gods som veterligt är eller skäligen kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

26 § Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

27 § Tillträdesrätt

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva

tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

28 § Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan medlem utom i så fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

FÖRVERKANDE

29 § Hävning av upplåtelseavtal

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

30 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två dagar efter förfalldagen
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om lägenheten används i strid med 26 §
- 4) om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller till den vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 23 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare
- 6) om i strid med 27 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt
- 7) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

31 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 30 §, punkt 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 30 §, punkt 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 30 §, punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda paragraf punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten enligt 30 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

32 § Ersättning vid uppsägning

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 § Uppsägning, avflyttning och försäljning

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 30 § punkt 1 eller 4-6, är denne skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av 31 §. Vid uppsägning av annan i 32 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till den dag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligen ålägga tidigare avflyttning.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 30 §, ska föreningen sälja bostadsrätten så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

ÖVRIGT

34 § Stadageändring

Beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hållits sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilken årsavgift ska beräknas fordras dock att på den stämma som hållits sist beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes eller ökas fordras att beslutet på den sista stämman biträtts av samtliga röstande.

§ 36 angående likvidation kan inte ändras vare sig av styrelse eller stämma.

35 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

36 § Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgiften.

37 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.