

2018051102399

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARDANSEN****Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Midsommardansen.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andralägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlemsrätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Särskilda bestämmelser**

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Mora.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång. Jfr 17 §.

**Räkenskapsår**

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 - 30/6.

**Medlemskap**

6 §

För den som förvärvar bostadsrätt i andra fall än på grund av åtagande härom i entreprenadkontrakt om uppförande av föreningens hus gäller, att till medlem får endast antas fysisk person som dels mantalsskriver sig på föreningens fastighet, dels kommer att nyttja bostaden som permanent bostad och dels fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppnått sagda ålder. Medmakar jämställs "sambor", på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

Om någon som inte uppfyller dessa krav önskar förvärva en bostadsrätt i föreningen skall en extra stämma utlysas och den skall besluta i ärendet.

7 §

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

2018051102399

## **Avgifter**

### **8 §**

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så också för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## **Avsättningar och användning av årsvinst**

### **9 §**

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

Det överskott 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. Föreningen har rätt att utse icke medlemmar i styrelsen, dock ska medlemmar bilda majoritet i styrelsen.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om Styrelsen består av högst fyra ledamöter och minst två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhållande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB Bostadsgaranti. Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostadsgaranti behöver ej vara medlem i föreningen.

Under tiden från och med den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs samtliga ledamöter med undantag av den kommunala representanten av föreningsstämma.

Slutfinansieringens skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller även styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadsån krävs att minst en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämmahålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelsetill föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

18 §

Önskar medlem få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma, skall medlemmen 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
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorernas berättelse
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga anmälda ärenden

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

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma 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. Biträde har yttranderätt.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dag- tecknad fullmakt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej 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 andra frågor om ändring av dessa stadgar- där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet för tid därefter måste ändringen godkännas av Mora Kommun.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Två föreningsstämmor ska ske vid stadgeändring.

#### **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

##### **22 §**

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

##### **23 §**

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedantre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte I anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

##### **24 §**

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Under den tid som anges i 26a § gäller som villkor för medlemsskap att de i nämnda paragraf angivna normerna för beräkning av överlåtelsepris inte har åsidosatts.

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

##### **25 §**

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

## 26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärfvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Bostadsrättshavaren får genom gåvobrev skänka sin bostadsrätt till sitt barn, om barnet har fyllt 55 år. Barnet blir då automatiskt medlem i föreningen. Om barnet inte flyttar in och mantalsskriver sig på fastigheten skall bostadsrättshavaren bo kvar i lägenheten och svara för alla skyldigheter gentemot föreningen.

Bostadsrättshavaren behåller då sitt medlemskap i föreningen.

När gåvogivaren flyttar eller avlider skall gåvotagaren flytta in eller sälja bostadsrätten.

## 26 a §

Bostadsrättshavare som innehar bostadslägenhet och som önskar överlåta sin bostadsrätt under tiden 10 år från den dagen för bostadsrättens upplåtelse, **skall** till föreningens styrelse lämna meddelande härom senast två månader före avsedd överlåtelsedag. Styrelsen skall därefter snarast möjligt lämna bostadsrättshavaren besked om det högsta tillåtna överlåtelsepriset för bostadsrätten.

Överlåtelsepriset får under den period -10 år- som framgår av första stycket ovan inte överstiga sammanlagda värdet av:

- 1) Grundavgiften enligt ekonomisk plan jämte indexhöjning.
- 2) lägenhetens andel i reparationsfond samt
- 3) styrkta kostnader som bostadsrättshavaren lagt ned på förbättringar av lägenheten även tillval) med skäligt avdrag för värdeminskning, dock endast om de sammanlagda kostnaderna under ett kalenderår har uppgått till 2.000 kronor eller mer.

allt minskat med beräknad kostnad för behövt underhålls- och reparationsarbete i lägenheten.

Grundavgiften skall beräknas i förhållande till ändringarna i konsumentprisindex (totalindex) mellan medianmånaden för färdigställandet av föreningens lägenheter (medelinflyttningsdag) och densenaste månad för vilken indextal publicerats vid den tidpunkt då föreningens styrelse beslutar enligt första stycket. På begäran av säljaren, köparen eller föreningens styrelse skall kostnaden för behövt reparationsarbete i lägenheten bestämmas av besiktningsman. Sådan besiktningsman utses av styrelsen. Kostnaderna för besiktningsmannens arbete bekostas av säljare och köpare till hälften vardera.

## 26 b §

Andra villkor för överlåtelse av bostadsrätt avseende bostadslägenhet än sådana som gäller pris, betalningssätt och tillträdesdag får inte förekomma utan medgivande från föreningens styrelse.

Sådant medgivande skall lämnas om styrelsen finner att villkoret inte strider mot det i 2 § angivna ändamålet. Det åligger bostadsrättshavaren att minst 20 dagar före avsedd överlåtelsedag till styrelsen redovisa villkoren för sådan överlåtelse.

Överlåtelseavtalet skall undertecknas och likvid erläggas i närvaro av person som styrelsen därtill utsett.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

## 27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 28 §

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand - eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

### 29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

### 30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

### 31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

### 32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

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

De villkor som anges i 6 § gäller även den som utnyttjar lägenheten i andra hand. Ansökan om att hyra ut lägenheten i dess helhet i andra hand inlämnas till styrelsen som med eget yttrande översänder ärendet till hyresnämnden. Endast om synnerliga skäl föreligger får uthyrning ske till person/personer som inte har fyllt 55 år.

### 33 §

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

34 §

Bostadsrättshavaren få ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller ombostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§
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 den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. om strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

**övrige bestämmelser**

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.