

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Årebjörnen Lodge/Björnenvägen 769620-7583

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1.	Allmänt.....	2
2.	Beskrivning av fastigheten.....	3
3.	Försäkring.....	5
4.	Taxeringsvärde.....	6
5.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
6.	Finansieringsplan.....	6
7.	Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
8.	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
9.	Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader.....	7
10.	Tabell/Lägenhetsförteckning.....	8
11.	Ekonomisk Prognos.....	8
12.	Känslighetsanalys.....	8
13.	Särskilda förhållanden.....	9

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Årebjörnen Lodge/Björnenvägen, 769620-7583 med säte i Åre kommun registrerades 2009-11-09 som bostadsrättsförening hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Åre Åre-Svedje 1:271, Jämtlands län. På fastigheten skall uppföras ett hus med fyra lägenheter. Föreningens slutliga anskaffningskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till 12 Mkr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Byggnadslov är beviljat 2008-05-26 för fastigheten Åre Åre-Svedje 1:271. Inflyttning och upplåtelse beräknas ske i december 2010.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Årsavgiften avser s.k. kallhyra. Separat mätning av varmvatten, bergvärme och hushållsel i respektive lägenhet. Till alla lägenheter finns anslutning för kabel-TV. Hushållsström, varmvatten, värme, tv-abonnemang betalas av bostadsrättsinnehavaren.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Åre Åre-Svedje 1:271
Adress	Tomt nr 16 i kvarteret Bävern i fritidsområdet Åre Björnen.
Län	Jämtland
Typkod	320
Taxeringsvärde	6 920 000 kr (beräknat hyreshus 2010)
Pantbrev	I fastigheten är för närvarande uttaget pantbrev om 247 000 kr. Ytterligare pantbrev upp till sammantaget 4 000 000 kr kommer att uttas.
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft. Planen medger ingen ytterligare byggrätt.
El	Jämtkraft
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Parkering	1 parkeringsplats till var lägenhet.
Mark	Grusade körytor, gräsytor och naturmark. Fastighetens sammantagna yta är 906 m ² .
Servitut	Saknas.
Byggnadernas utformning	På fastigheten Åre Åre-Svedje 1:271 uppförs två hus i två etage med loft i de två övre lägenheterna, se vidare ritningsbilaga, <u>bilaga 1</u> .
Byggnadsår	2010
Bostadsyta	480 m ² BOA
Bostadslägenheter	4 stycken
Grundläggning	Byggnaderna grundläggs på betongplatta ovan dränerande material.
Stomme/Bjälklag	Trä
Fasader	Timmer/trä
Fönster	2-glas, Isolerglas

Yttertak	Torv
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme på alla plan utom loft.
Ventilation	Frånluftsvärmepump.
Tele/TV	Anslutningspunkt för Kabel-TV.
Gemensamma anläggningar	Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggning Åre Åre-Svedje GA:6 (vägar) och Åre Åre-Svedje GA:9 (vägar, parkeringsytor, vägbelysning, vatten- och avloppsledning, vattenreservoarer, pumpanordningar, sophantering, parkmarksskötsel och kabel-TV). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fröåvägens Samfällighetsförening respektive Årebjörnen Samfällighetsförening.
Invändiga ytskikt, Utrustning m.m. i standardutförande (avvikelser kan förekomma)	Byggnad på fastigheten Åre Åre-Svedje 1:271. <u>Lodge A 1 och B 1</u> Hall: Klinker på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak. Hall vid sovrum: Klinker på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak Sovrum 1, 2 och 3: Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak. Vardagsrum: Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak. Kök: Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak. Köksinredning Marbodal med kyl, spishäll, ugn och diskmaskin. Tekniskt rum/Tvätttrum: Klinker på golv, panel på väggar, panel i tak. Badrum: Kakel på väggar och golv, panel på väggar, panel i tak. Dusch, WC och toalettskåp. Bastu: Panel på väggar av ask. Lavar av ask. Toalett med dusch: Kakel på golv, panel på väggar, panel i tak.

Lodge A 2 och B 2

Hall:

Klinker på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak.

Hall vid sovrum:

Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak

Sovrum 1 och 2:

Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak.

Vardagsrum:

Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak.

Kök:

Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak.

Köksinredning Marbodal med kyl, spishäll, ugn och diskmaskin.

Tekniskt rum/Tvätttrum:

Kakel på golv, panel på väggar, panel i tak.

Badrum:

Kakel på väggar och golv, panel på väggar, panel i tak.

Dusch, WC och toalettskåp.

Bastu:

Panel på väggar av ask. Lavar av ask.

Loft:

Sovrum 1 och 2

Parkett på golv, panel/timmer på väggar, panel i tak.

Badrum:

Kakel på väggar och golv, panel på väggar, panel i tak.

Dusch, WC och toalettskåp.

**Belägenhet av respektive
Lodge-lägenhet**

I byggnad på fastigheten Åre Åre-Svedje 1:271 framgår respektive lägenhetsplacering av bilaga 1, A1 och B1 i ett etage, A2 och B2 i ett etage + loft.

3. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av byggnaderna.
- Därutöver har Exploatören tecknat en byggförsäkring (Försäkrings AB Bostadsgaranti), som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpna om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningen.

4. Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att taxeras enligt typkod 320, flerfamiljsfastighet.

Sammantaget taxeringsvärde för 2010 beräknas till 6 920 000 kronor.

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Köpeskilling för mark	1 050 000 kr
Entreprenadkostnad	10 950 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	12 000 000 kr

6. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följande

Insatser	10 000 000 kr
Lån	2 000 000 kr
Summa	12 000 000 kr

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7.1 Kapitalkostnader

Lån, 2 000 000 kr x 5 %	100 000 kr
Summa kapitalkostnader	100 000 kr

7:2 Driftskostnader

Löpande underhåll	5 000 kr
Ekonomisk förvaltning & försäkring	12 000 kr
Övrig fysisk förvaltning inkl. VA (avgifter Årebjörnens Samfällighetsförening)	26 000 kr
Arvode styrelse & revisor	5 000 kr
Oförutsedda kostnader	5 000 kr
Summa driftskostnader	53 000 kr

7:3 Skatter

(Fastighetsavgift)

Ingen fastighetsavgift utgår de fem första åren (2010-2014). Därefter halv avgift under år 2015-2019 och från 2020 full avgift. Avgiften är för hyreshus 0,4 % av taxeringsvärdet, dock max 1 272 kr/lägenhet.

0,2 % x tax.värdet 6 920 000 kr = 13 840 kr eller

4 lgh x 1 272 kr/2 2 544 kr (år 2015-2019)

Summa skatter **(2 544 kr)**

7:4 Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

(6 920 000 kr x 0,15 %) 10 380 kr

Summa fondavsättningar **10 380 kr**

Totala slutliga kostnader **163 380 kr**

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter Lägenheter 163 380 kr

Summa intäkter **163 380 kr**

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter 163 380 kr

Kostnader 163 380 kr

Saldo **0 kr**

10. Tabell/Lägenhetsförteckning
Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter

Lgh nr	Antal rok	Yta kvm ca	Andelstal	Lån förening årskostnad	Drift m.m	Fond- avsättning	Årsavgift	Insats lägenheter
A1	4	96	20,00%	20 000 kr	10 600 kr	2 076 kr	32 676 kr	2 150 000 kr
A2	4	144	30,00%	30 000 kr	15 900 kr	3 114 kr	49 014 kr	2 850 000 kr
B1	4	96	20,00%	20 000 kr	10 600 kr	2 076 kr	32 676 kr	2 150 000 kr
B2	4	144	30,00%	30 000 kr	15 900 kr	3 114 kr	49 014 kr	2 850 000 kr
		480	100,00%	100 000 kr	53 000 kr	10 380 kr	163 380 kr	10 000 000 kr

11. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk Prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Avgifter/kvm		340	343	346	348	351	360	382
Årsavgifter		163 380	164 648	165 941	167 259	168 605	172 791	183 474
Summa intäkter		163 380	164 648	165 941	167 259	168 605	172 791	183 474
Kostnader								
Räntekostnader		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Avsättning		10 380	10 588	10 799	11 015	11 236	11 460	12 653
Kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	2 814	6 214
Driftskostnad		53 000	54 060	55 141	56 244	57 369	58 516	64 607
Summa kostnader		163 380	164 648	165 941	167 259	168 605	172 791	183 474
Resultat								
Återförda avsättningar		10 380	10 588	10 799	11 015	11 236	11 460	12 653
Betalningsnetto		10 380	10 588	10 799	11 015	11 236	11 460	12 653
Lidviditetsreserv		0	10 380	20 968	31 767	42 782	54 018	113 658
Skattepliktigt överskott							2 814	6 214
Taxeringsvärde		6 920 000	7 058 400	7 199 568	7 343 559	7 490 431	7 640 239	8 435 441

Diverse variabler

Låneskuld år 1	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Total BOA	480 kvm	480 kvm	480 kvm	480 kvm	480 kvm	480 kvm	480 kvm
Låneränta	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Avsättningsprocent	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Fastighetsavgift procentsats	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,40%
Fastighetsavgift fast belopp/lgh	1278	1300	1326	1353	1380	1407	1554
Inkomstbasbelopp	51 100	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	62 145
Beräknad procentuell höjning inkomstbasbelopp	106,46%	108,33%	110,50%	112,71%	114,96%	117,26%	129,47%
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

12. Känslighetsanalys

Årsavgift/kvm och år

Dagens inflationsnivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå + 1 %		382	385	387	390	393	402	424
Dagens räntenivå + 2 %		424	426	429	432	435	443	466

Dagens räntenivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %		340	344	348	353	357	395	463
Dagens inflationsnivå + 2 %		340	346	351	357	363	404	489

Dagens räntenivå + 1 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		382	386	390	394	399	436	505
Inflation + 2 %		382	387	393	399	404	446	531

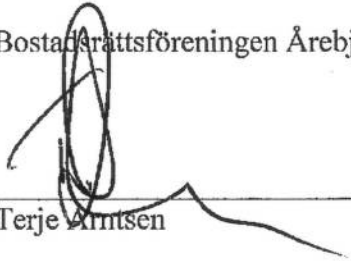
Dagens räntenivå + 2 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		424	428	432	436	440	478	547
Inflation + 2 %		424	429	434	440	446	487	572

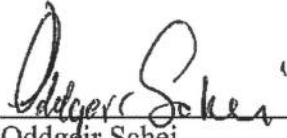
13. Särskilda förhållanden

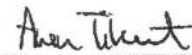
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget el-abonnemang och själv svara för elkostnader för hushållsel och uppvärmning.
3. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.

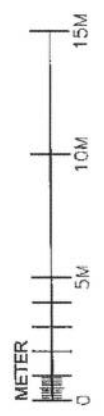
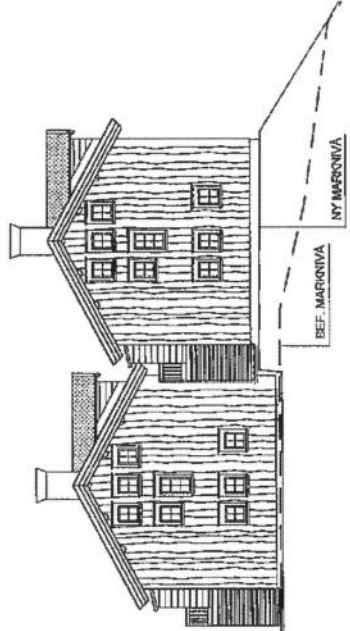
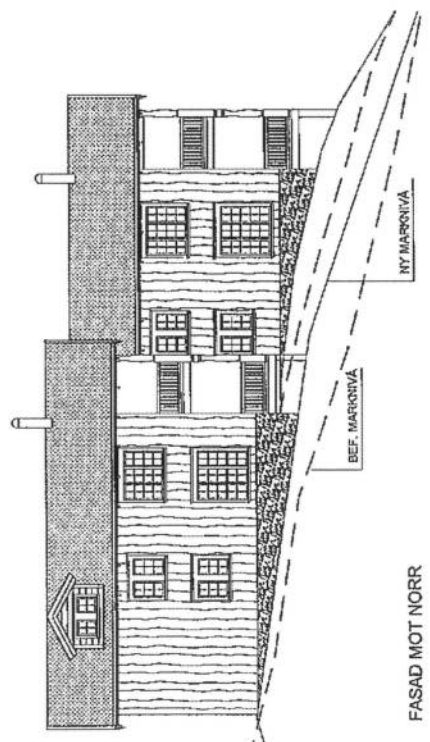
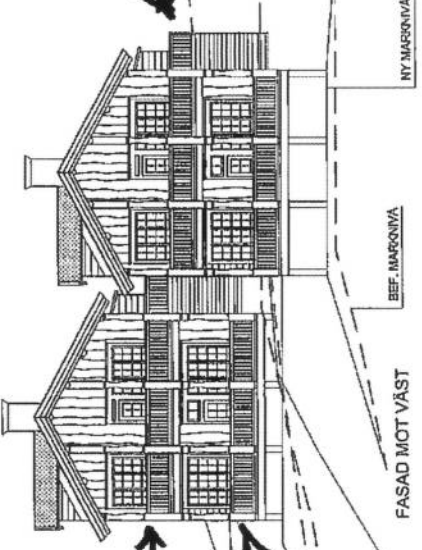
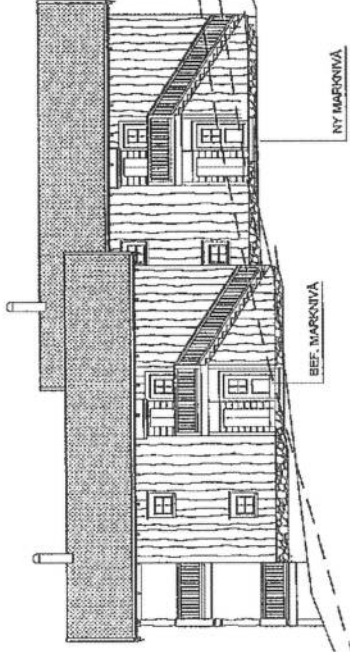
Trondheim den 1/2 2010

Bostadsrättsforeningen Årebjørnen Lodge/Bjørnenvägen


Terje Arntsen


Oddgeir Schei

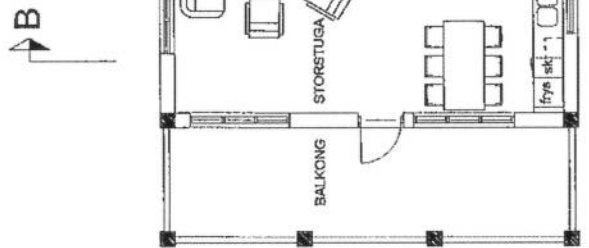

Anu Tikut



BYGGHANDLING

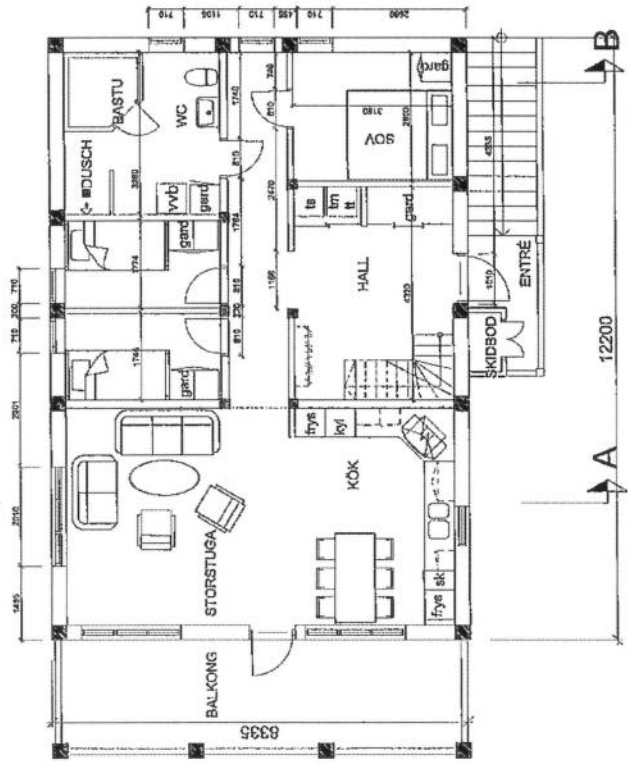
PROJEKTANT	BYGGGILLT	BYGG	BYGGNINGSFÖRHANDLING
BYGGHUS AB			
MÅNSSON & MÅNSSON AB			
ARKITEKTER OCH BYGGTEKNIKER			
KONTORET: ÅKERSTAVÄGEN 12, ÅKER KOMMUN			
NYBYGGNAD			
FASADER			TEK. /
DINUMMER: 1200041-1300043			A3

© 1978 ÅKERSTAVÄGEN 12, ÅKERKOMMUN, ÅKERSTAVÄGEN 12, ÅKERKOMMUN, ÅKERSTAVÄGEN 12, ÅKERKOMMUN



A2

B2



BYGGHANDLING	
 MÅNSSON & HANSSON AB ARCHITECTS & ENGINEERS ÅRE SVEDJE 127, ÅRE KOMMUN NYBYGGNAD	PROJEKT 2020-05-13 ÅRE SVEDJE 127, ÅRE KOMMUN NYBYGGNAD
UPPDRAGS- 090059 2020-05-13 ÅRE SVEDJE 127, ÅRE KOMMUN NYBYGGNAD	BYGGNAD MÅNSSON & HANSSON ÅRE SVEDJE 127, ÅRE KOMMUN NYBYGGNAD 1:250, LÖSNING
BYGGEPLAN	A6
SKALA	1:250

STADGAR för ÅreBjörnen Lodge/Björnevägen

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen ÅreBjörnen Lodge/Björnevägen.

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Medlemskap

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen, normalt inom fjorton (14) dagar från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

Insatser och avgifter m.m.

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift skall erläggas på tider som föreningen bestämmer och skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, renhållning samt underhåll av föreningens fastighet enligt stadgar. Dessa kostnader kan, ifråga om lokaler, beräknas efter förbrukning.

I årsavgiften ingår ej värme och elförbrukning för varje lägenhet, som istället debiteras separat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymmen och dylikt utgår särskilt ersättning, som bestäms av styrelsen.

Om inte årsavgift eller andra tillkommande avgifter betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift

§ 6

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar solidarisk tillsammans med förvärvaren för att eventuell överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 7

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingar skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 8

När en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och disponera lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtit till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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, äger föreningen sälja bostadsrätten genom tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Det åligger vald styrelse att i samband med varje medlemskapsprövning beakta reglerna om äkta respektive oäkta bostadsföretag, vilket kan medföra att styrelsen i enskilda fall kan vägra juridisk person medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren utövar bostadsrätten och disponerar lägenheten innan han antagits till medlem, eller i förekommande fall givits förhandsbesked om att medlemskap kommer att beviljas, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 10

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

Bostadsrättshavarens ansvar

§ 11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till 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 utifrån synliga delar av yttersidorna 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 inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Förändringar i bostadsrättslägenheten

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte företaga några väsentliga förändringar i lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten eller andra delar av fastigheten, iaktta allt vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall noggrant hålla tillsyn över att detta iakttas även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

Föreningens tillträde för underhåll samt reparation

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen, eller entreprenör som föreningen utser, har rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet när så behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen enligt detta avtal svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är vidare bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tidpunkt. Föreningen skall därvidlag se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som kan föranledas av nödvändiga åtgärder för att utrota eventuell ohyra i fastigheten, även om inte den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet besväras av ohyrans.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten för aktuella åtgärder, har föreningen rätt att ansöka om handräckning via kronofogdemyndighetens försorg.

Försäkring

§ 14

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens fastighet försäkrad, samt vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla hemförsäkring med s.k. tilläggsförsäkring.

Upplåtelse i andra hand

§ 15

Bostadsrättshavaren får, för fritidsboende, upplåta sin lägenhet i andra hand genom egen eller bokningsföretags försorg.

Övriga typer av andrahandsupplåtelse fordrar styrelsens samtycke. Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren får emellertid inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen. Föreningen förbehålles därför rätten att avhysa utomstående personer som vistas i lägenheten, om dessa uppträder störande eller medför men för annan medlem.

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

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 16

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, s.k. medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, s.k. lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall därvidlag ange:

1. dagen för utfärdandet,
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
4. bostadsrättshavarens namn,
5. insatsen för bostadsrätten,
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten.

Förverkande, uppsägning

§ 17

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med den begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insatsen eller upplåtelseavgiften utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand i strid med stadgarna,
3. om lägenheten används i strid med § 15,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte 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 betydelsen.

§ 18

Uppsägning som avses i § 17 första stycket 2, 3 eller 5-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning p.g.a. förhållanden som avses i § 17 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 19

Är nyttjanderätten förverkad p.g.a. förhållanden som avses i § 17 första stycket 1-3 eller 5-8 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 har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 17 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 17 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 20

Är nyttjanderätten enligt § 17 första stycket 1 förverkad p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna p.g.a. dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen efter utgången av den tid som anges ovan.

§ 21

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 17 första stycket 1, 4, 6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 19. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 17 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

Skadestånd

§ 22

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

Tvångsförsäljning

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 17, skall bostadsrätten tvångsförsäljs så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 24

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen

§ 25

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Medlem som är juridisk person kan i styrelsen endast representeras av styrelseledamot, ägare eller anställd. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Protokoll

§ 26

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 27

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering, firmateckning

§ 28

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av den eller de styrelsen utser.

§ 29

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Räkenskapsår

§ 30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorer

§ 31

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda

anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 33

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 34

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 35

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma

§ 36

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 37

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall härutöver endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 38

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning och genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Rösträtt

§ 39

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 40

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde

§ 41

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

§ 42

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

§ 43

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 44

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om röstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 45

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fonder

§ 46

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

Upplösning, likvidation m.m.

§ 47

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 22 februari 2010.

Styrelseordförande

Terje Arntsen

Styrelseledamot

Anu Tikut

Styrelseledamot

Oddgeir Schei