

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACCHUS

Föreningens firma och säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bacchus. Styrelsen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtlands län.

Ändamål och verksamhet

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§3

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Fråga om att anta en ny medlem görs av styrelsen.

§4

Medlemskap i föreningen ska beviljas den/de som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person som övertagit bostadsrätt får vägras medlemskap.

§5

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

Avgifter

§6

Insats (vid första upplåtelsen) och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas årsvis i förskott senast den 31 januari. Annan periodicitet kan beviljas av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond för underhåll skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till respektive lägenhets andel av fastighetens totala boyta (andelstal).

Varje bostadsrätt har separat varmvattenberedare och elmätare och står sin egen kostnad härför.

Övergång av bostadsrätt

§7

Bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelsedag, samt till vem överlåtelsen skett.

Är bostadsrätten pantsatt ska medlem genom sin kreditgivare meddela detta.

Överlåtelse

§8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§9

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§10

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

Har bostadsrätt övergått till make/maka/sambo får inträde i föreningen ej vägras maken/makan/sambon.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning (även oljeelement) – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar de befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar, i fråga om stamledningar för vatten svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning, i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för målning av lägenhetens undercentral (proppskåp).
- inredning och utrustning i kök (även vitvaror), badrum (även varmvattenberedare, torkskåp, bastuaggregat) och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll installationer mm.

§12

Bostadsrättshavaren får företa vissa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsarbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd krävs.

§13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren

ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll, gästar honom, av annan som han har i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

14§

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

15§

Bostadsrättshavare äger rätt att i andra hand, med styrelsens medgivande, upplåta lägenheten till annan än medlem under begränsad tid. Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke uthyra bostadsrätt för annat ändamål än fritidsboende. Härutöver gäller §10 andra stycket bostadsrättslagen.

§16

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

§17

Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens medgivande, använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, d v s fritidsboende.

§18

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala sin årsavgift mer än två veckor
- 2) om lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) 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 huset
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt §13 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

- 8) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) 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 betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ytterligare bestämmelser återfinns i Bostadsrättslagen 18-30§.

§19

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

§20

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18§ ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen så snart detta 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.

Styrelse och revisorer

§21

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, vilka samtliga väljes av föreningsstämman för högst två år. Avgående ledamot får omväljas.

§22

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför 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 olika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de ska gälla.

§23

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller de som styrelsen utser. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§24

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§25

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. Dock att innehavarna av lägenhet A och B har rätt att bygga ut balkongen så att den löper runt husets kortsidor, att innefatta även huvudingång.

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

§26

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§27

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

§28

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorn 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.

§29

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.

§30

Dagordning på ordinarie föreningsstämma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande

- 4) Anmälan av stämмоordförändens val av protokollföränden
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter
- 14) Val av revisor
- 15) Ärenden enligt §29
- 16) Stämmans avslutande

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

§31

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning per post tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller genom postbefordrat brev.

§32

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller sambo får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§33

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

§34

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

Föreningens fonder

§35

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen, fr o m det år då föreningen registreras, avsättas ett belopp motsvarande minst 2,2% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt §36.

§36

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska fördelas mellan medlemmarna, ska detta ske i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning och likvidation

§37

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

*****'

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

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 11 december 2000, vilket intygas av undertecknade styrelseledamöter.

Östersund 2000-12-11

.....
Ulf Nyman

.....
Anders Asplund

.....
Madeleine Bäckström