Ordf. pärm

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Esplanaden.

2 §

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

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Arvika.

4 §

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

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 dec.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Medlemsförteckning skall för varje medlem innehålla uppgift om namn och adress samt den bostadsrättslägenhet som vederbörande innehar.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt, såvida inte annat framgår enligt § 35 i dessa stadgar.

CC 1005 ... styrelsen.

Peter Moris Arvika

Insats och avgifter

8 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser/andels %.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Se även § 35:1 i dessa stadgar.

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Dispositionsfond
Fond för yttre underhåll
Fond för inre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Kaja Dahlberg

Till fond för inre underhåll/lägenhetsunderhåll/skall årligen 0,3% av resp. bostadsrätts andelsvärde avsättas. Detta belopp föres på varje lägenhet på särskilt konto.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med förenings stämmans beslut.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av dess angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och 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 make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Valbar är endast myndig person.
Till styrelsen kan även väljas/adjungeras sakkunnig/expert.
Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot/rapportör och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. När det för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten för att dessa skall vara giltiga.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

12 §

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

13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

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 besiktiga föreningens fastigheter samt redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att fjorton dagar före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

16 §

Revisorer skall vara minst två samt minst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma.
Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast en vecka före årsstämman.
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 fem dagar före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

17 §

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för

uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 18 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma genom utdelning till vart och ett av hushållen alternativt brevledes. Övriga meddelanden når bostadsrättsinnehavarna genom utdelning i resp. brevinkast, anslagstavlor i trappuppgången eller per brev.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 mars.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar / fastställande av röstlängd
4. Val av stämmoordförande
5. Val av sekreterare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. 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. Fastställande av Inkomst- och utgiftsstat
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enl. 18§
19. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
20. Information från styrelsen
21. Stämmans avslutande

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 4 veckor vara medlemmarna tillhanda.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo/sammanboende eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem.
Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen skall på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika rösttal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av mötesordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostads lägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte 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, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet skall vägras inträde i föreningen.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem eller lagen om homosexuella sambor skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmoda förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttages, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för bostadsrättshavarens räkning.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligt hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar ej för yttre underhåll av balkong, fönster och ytterdörrar, ej heller för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, 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 försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga 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 iakttaga.

Andra stycket andra punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt. Även för följdskador orsakade av extrautrustning såsom tvättmaskin och diskmaskin mm.

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

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § andra stycket.

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

31 §

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

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Synnerliga skäl gäller vid andrahandsuthyrning.

Bostadsrättshavaren, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrätthavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begäras till en viss tid och förenas med villkor.

33 §

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

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men, dvs. skada eller olägenhet, för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

35 §

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §.

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 underrätta 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 enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör 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 används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till 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, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse utan dröjsmål iakttar rättelse ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Arvika den 5 december 1999.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN

Fotokopians överensstäm[illegible]
med originalet intygas.