

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sanden 7 i Umeå

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Sanden 7 i Umeå.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till föreningens byggnad, om marken ska användas som komplement till lokalen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Umeå (kommun), Västerbotten (län).

§ 4. Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer bostadsrättslagen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysiska eller juridiska personer.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge den innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

§ 5. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

1. värme
2. vatten
3. el
4. renhållning
5. bredband

§ 6. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

1. upplåtelseavgift
2. överlåtelseavgift
3. pantsättningsavgift
4. avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lokal årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lokal upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lokalen.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningsstämman, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet(-er) genomförts utses två ledamöter av Tornbacken Bostadsutveckling AB och väljs övriga av föreningen på föreningens stämma. Om styrelsen under denna tid består av fyra eller fem ledamöter ska minst tre av dessa utses av Tornbacken Bostadsrättsförening AB. Ledamöter utsedda av Tornbacken Bostadsutveckling AB behöver inte vara medlemmar i föreningen. Ändring av denna paragraf kräver skriftligt godkännande av Tornbacken Bostadsutveckling AB.

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

Föreningens firma tecknas enligt registreringsbeviset.

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

§ 8. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året och inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extrastämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar.

På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val
2. av protokollförare.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelse.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 12. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

§ 13. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, firmatecknare eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

1. en annan medlem
2. medlemmens make
3. registrerad partner
4. sambo
5. föräldrar
6. syskon
7. barn.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningens stämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

§ 14. Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

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

Utan hinder av första stycket för dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter ter år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader 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, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

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

Om en 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 fodras att maken uppfyller sådant villkor.

Om en juridisk person ändrar ägarförhållandena genom bolagsskifte eller liknande förvärv, får de nya ägarna vägras inträde i föreningen endast då de inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att de nya ägarna uppfyller sådant villkor.

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

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

§ 15. Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom blir fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid 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.

§ 16. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lokalen till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

1. lokalens väggar, golv och tak
2. ev. inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lokalen.
3. glas och bågar i fönster, portar och dörrar
4. lokalens ytter- och innerdörrar samt tillhörande port.
5. svagströmsanläggningar.
6. värme-, ventilation- och varmvattenproducerade anläggningar om dessa är placerade inom lokalen och har tillhandahållits/försetts av föreningen.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av:

1. innersidor av fönstrens bågar och karmar
2. radiatorer
3. vattenarmaturer
4. de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lokalen med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

1. målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
2. reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lokaler med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

1. eget vållande
2. vårdslöshet eller försummelse av någon som bostadsrättshavaren ansvarar för eller av den som gästar lokalen, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, eller som hyr i andra hand om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hon eller han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lokalen visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder bostadsrätten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som denne svarar för och som vistas i lokalen.

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

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

§ 17. Förändring i lokalen

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten som tjänar fler lokaler än sin egen.
3. annan väsentlig förändring av lokalen så som fönster- och dörröppningar i fasad, andra fasadändringar med mera.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Dock får bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd bygga en toalett, personalutrymmen, entresolplan eller liknande i sin lokal om takhöjden i lokalen överstiger 3,9 meter från golvet. Detta ska anmälas till styrelsen, och vid byggnation av ett entresolplan vilken area det blir på entresolplanet, innan något arbete påbörjas.

Skulle bostadsrättshavaren bygga en toalett, personalutrymme, entresolplan eller annan fast inredning som inte föreningen har försett lokalen med, ansvarar bostadsrättshavaren för detta fullt ut och bostadsrättsföreningen ska gå skadelösa vid skada på dessa delar. Bostadsrättshavaren ska även tillse att dessa delar försäkras genom dennes försorg.

§ 18. Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela eller delar av sin lokal i andra hand utan att styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock alltid:

1. om samma bostadsrättshavare innehar två bostadsrätter eller fler.
2. om den som lokalen upplåtits till i andra hands verksamhet kraftigt avviker från bostadsrättshavarens, eller vars verksamhet innebär ökad risk för brand.

Styrelsen ska alltid underrättas skriftligen innan en upplåtelse i andra hand får ske.

§ 19. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 20 Förverkande av nyttjanderätt

Bostadsrättshavaren får inte använda lokalen 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.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående i lokalen, om det kan medföra med för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Nyttjanderätten till en lokal 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 denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen, eller utan tillstånd upplåter lokalen i andra hand.
2. om lokalen används i strid mot första eller andra stycket i denna paragraf.
3. om bostadsrättshavaren eller den som lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lokalen bidrar till att ohyran sprids i huset.
4. om lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lokalen upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 16§, 9:e och 10:e stycket ska iakttas vid lokalens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16§, 8:e stycket och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

7. om lokalen helt eller delvis används för eller ingår i brottsligt förfarande eller 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 1, 2, 3 eller 5, 6, 7 stycket får endas ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadsrätt får uppsägning på grund av förhållande som avses i stycke 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

§ 21. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 22. Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lokalernas insatser.

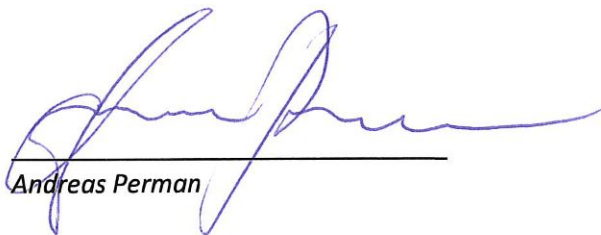
§ 23. Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

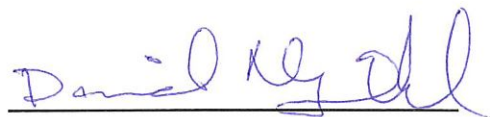
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 12 juni 2020.



André Lindström



Andreas Perman



Daniel Nydahl