

Föreningens Firma och säte

§ 1

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen **Spiran 1461**. Styrelsen har sitt säte i Melleruds kommun, Västra Götalands län.

Ändamål och verksamhet

§ 2

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

Medlemskap

§ 3

Frågan att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysik person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt får förvägras medlemskap.

En förening som har, eller som avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får inte förvägra hyresgäst (fysisk person) i huset medlemskap i föreningen. Detta under förutsättning att hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens förvärfvandet av huset och att hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

Insats och avgifter

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen för 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. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen på obetald avgift från förfallodagen tills dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får högst uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av basbelopp som gäller vid tidpunkt för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

SSONIC

Övergång av bostadsrätt

§ 6

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

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. styrkt kopia av förvärvshandling skall alltid bifogas anmäla/ansökan.

Överlåtelse

§ 7

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

Tillträde

§ 8

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

Ett dödsbo efter en avlidet bostadsrättshavare får utöva bostadsrätt trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmäningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid dom angetts i anmäningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 9

Den som en bostadsrätt övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåts till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid **exekutiv försäljning** eller vid tvångsförsäljning enligt kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreninge lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Föreningens fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar om lagat 0,10 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet.
Det överskott som kan komma att uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

Bostadsrättshavare svarar för renhållning och snöröjning på den egna tomten.
Bostadsrättshavare ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 13

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

En förändring får aldrig innebära en bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid åtgärder som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 14

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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna följs av den som tillhöt hans hushåll, gästar honom, av annan som han har i sin lägenhet eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 15

Företrädare för bostadsrättsföreningen äger rätt till tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavare är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av åtgärder enligt första stycket.

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 17

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

§ 18

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall erläggas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om upplåtelsen har skett med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

medlemmen.
Styrelsen konstituerar sig själv.

Revisor

§ 20

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer och högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till ordinarie stämma.

Räkenskapsår

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01—31-12. Senast före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Firmateckning

§ 22

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller de som styrelsen utser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§ 23

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast 2 veckor före stämman.

Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska alltid skickas till varje medlems kända postadress om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Extra föreningsstämma

§ 24

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelse eller revisor finner skäl till det, eller när minst 1 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som

§ 25

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
5. Prövande av om stämman blivit behörigen kallad.
6. Fastställande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
 - b) dispositioner angående föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fastställande av arvoden till styrelse och revisorer
10. Val av
 - a) styrelseledamöter och suppleanter
 - b) revisor och suppleant
 - c) valberedning
11. Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadga.
12. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilken stämman har blivit utlyst och vilka har angetts i kallelsen till stämman.

Röstning på stämman

§ 26

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det den utfärdades. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Stämmoprotokoll

§ 27

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

Vinst

§ 28

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

Upplösning och likvidation

§ 29

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

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

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande stämma den 27 augusti 2002.