

**WERK
STADEN**


STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORHEDEN INDUSTRIPARK

Innehållsförteckning

FIRMA, ÄNDAMAL OCH SÄTE	2
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLATELSE AV BOSTADSRÄTT.....	2
INSATS OCH AVGIFTER M M.....	2
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	3
STYRELSEN.....	5
RÄKENSKAPER OCH REVISION.....	5
FÖRENINGSTÄMMA	6
MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA	6
UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M.....	7

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark.

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

Föreningen skall hålla sin fastighet i väl underhållet skick.

Styrelsen har sitt säte i Luleå.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lokalen endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person, eller enskild näringsidkare som bedriver momspliktig verksamhet, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bostadsrätterna får inte användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Som medlem kan endast antas den som gör sannolikt att man i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda bostadsrätten för det ändamål som finns uppgivet i upplåtelseavtalet, d v s att utan tidsbegränsning nyttja bostadsrätten för lokaländamål med bedrivande av mervärdesskattepliktig verksamhet.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften för en bostadsrättslokal beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättslokalens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Om genom mätning eller på annat vis viss kostnad direkt kan hänföras på viss eller vissa bostadsrättslokaler har styrelsen rätt att fördela sådana kostnader genom särskild debitering. Varje bostadsrättshavare ska, senast den sista dagen varje månad, till angiven e-postadress meddela aktuell mätarställning för varm- och kallvatten.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut med belopp som får uppgå till maximalt 10 % årligen av prisbasbeloppet, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Upplåts en bostadsrättslokal under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna 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 mm.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslokalen i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt bostadsrättslokalens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom bostadsrättslokalen endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett bostadsrättslokalen med och som tjänar fler än en bostadsrättslokal.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Egna installationer,
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida,
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr tillhörande beslag, handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande bostadsrättslokalen,
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrättslokalen och inte tjänar fler än en bostadsrättslokal,
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar föreningen ej försett bostadsrättslokalen med dessa och de inte tjänar fler än en bostadsrättslokal,
- Elledning från bostadsrättslokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar,
- Till bostadsrättslokalen ev hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till bostadsrättslokalen hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostadsrättslokalen som medlemmen svarar för.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändring i bostadsrättslokalen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder bostadsrättslokalen och andra delar av fastigheten iakttä alla för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av ev. andrahandshyresgäst, anställd eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som inrymts i bostadsrättslokalen eller som där utgör arbete för dennes räkning.

9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i bostadsrättslokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa bostadsrättslokalen på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostadsrättslokalen, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin bostadsrättslokal i andra hand till juridisk person eller enskild näringsidkare, som bedriver momspliktig verksamhet, utan särskilt tillstånd av styrelsen. Anmälan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet påbörjas meddelas till styrelsen.

11§

Bostadsrättshavaren, eller eventuell andrahandshyresgäst, får inte använda bostadsrättslokalen för annat ändamål än det avsedda.

12§

Nyttjanderätten till bostadsrättslokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 3) Bostadsrättslokalen används för annat ändamål än det avsedda
- 4) Bostadsrättshavaren eller den, som loken upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrättslokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrättslokalen, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 5) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 6) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrättslokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 7) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

- 8) Bostadsrättslokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- 9) Bostadsrättslokalen helt eller väsentlig del används som stadigvarande bostad eller permanentbostad
- 10) Bostadsrättslokalen används för icke mervärdskattskyldig (icke momspliktig) näringsverksamhet

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrättslokalen.

14§

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

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostadsrättslokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst fyra år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlemmar även representant utsedd av medlem väljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

17§

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den/de ytterligare ledamot/ledamöter som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

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

20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsrättsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin bostadsrättslokal.

RÄKENSKAPER OCH REVISION**21§**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§

Revisorerna skall minst vara en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

23§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämma.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA**25§**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 15 januari och senast före juni månads utgång.

26§

Extra föreningsstämma skall 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 behandlas på stämman.

27§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande och val av stämмоordförande
- 2) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant

15) Val av valberedning

16) Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

28§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller postbefordran senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

29§

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 åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

30§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, underskriven och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än annan medlem får vara biträde.

31§

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

32§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

33§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

34§

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

35§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 000 (trettiotusen) kronor.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M.

36§

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

ÖVRIGT

37§

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

Dessa stadgar är antagna på föreningsstämma den XXXX-XX-XX.