

Stadgar för bostadsrättsföreningen

Torvalla centrum.

Föreningens firma och ändamål.

A. Allmänna bestämmelser.

§ 1. Föreningen vars firma är bostadsrättsföreningen Torvalla centrum, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva, uppföra och förvalta hus inom Torvalla centrum, Östersund, och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta bostäder/lokaler med nyttjanderätt under obegränsad tid.

§ 2. Det kommunala syftet med medlemskapet i föreningen är att tillgodose Behovet av lokaler för kommunalt ändamål.

§ 3. Allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos föreningen enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i 2 kap tryckfrihetsförordningen och sekretesslagen. Frågan om utlämnande av handling avgörs av verkställande funktionär eller efter dennes bestämmande. Vägran att utlämna handling skall på sökandes begäran prövas av styrelsen.

§ 4. Föreningen skall bereda regionfullmäktige i Jämtlands län och kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas såsom ändringar av stadgar, fusion av föreningar, förvärv eller bildande av företag. För att trygga ytterligare trygga den kommunala insynen äger kommun- styrelsen rätt att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar samt i övrigt inspektera föreningen och dess verksamhet.

Kommunfullmäktigeledamot äger rätt att närvara samt ställa frågor vid föreningsstämman. Vid behov skall anordnas särskilda informations-sammanträden för att tillgodoseende av fullmäktigeledamöternas informationsbehov.

§ 5. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättsinnehavare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller dess stadgar.

§ 6. Medlems bostadsrätt avser den bostadslägenhet/lokal med tillhörande utrymmen och utrustning som anges i upplåtelseavtal och som nedan gemensamt benämnes lägenhet där inte annat särskilt anges.

B. Medlemskap och upplåtelse

§ 7. Föreningens medlemmar utgöres av:

- A. Östersunds kommun.
- B. Region Jämtland Härjedalen.
- C. Östersunds bibliotek.
- D. Fysiska och juridiska personer som upprättat upplåtelseavtal med föreningens Avseende lokaler och som efter ansökan därom av styrelsen antagits som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall beviljas, om en sökande erhåller bostadsrätt genom förening eller styrelsen i annat fall finner det vara till särskild fördel för föreningen.

§ 8. Medlemskap i föreningen sökes skriftligen. Av ansökan skall framgå vem i föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätts-föreningen.

C. Avgifter och fonder.

§ 9. Lägenhet får tillträdas först sedan fastställd grundavgift inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat. Grundavgiften skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter som inte upplånas eller på annat sätt täckas av utifrån tillskjutet kapital. Grundavgifter för lägenhet fastställs av styrelsen. Med grundavgift och anförskaffningskostnader avses i fortsättningen de belopp som framgår av ekonomiska planen.

§ 10. Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrätthinnavaren till föreningen betala årsavgiften i förskott, fördelat på kalenderkvartal i förskott.

Årsavgiften fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning för till fonder som inte täcks i annan form.

§ 11. Inom föreningens skall bildas föreningens reparationsfond och bostadsrätts-
Innehavarens reparationsfond. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på ett sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 12. Föreningens reparationsfond bildas genom årlig avsättning av lägst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter samt därutöver lägst 0,3% av den del av anförskaffningskostnaden som hänför sig till lägenheter som inte är upplåtna med bostadsrätt. Medel ur fonden får endast användas till att bestrida kostnader för reparationer som enligt §31 med de i §32 angivna undantagen inte skall betalas av bostadsrättsinnehavaren.

§13. Bostadsrättsinnehavarens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar uppgående till lägst 0,3% av den del av anförskaffningskostnaden som hänför sig till lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

På fonden inestående medel disponeras av bostadsrättsinnehavaren för reparationer, underhåll och förbättringar i lägenhet.

För varje bostadsrätt skall särskild avräkning föras över avsättningar och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

D. Styrelse och revisorer.

§ 14. Föreningens angelägenheter förvaltas av en styrelse om fem ledamöter med lika många suppleanter. Av dessa skall två ledamöter och lika många suppleanter på ordinarie föreningsstämma efter nominering av en ledamot och en suppleant från Region Jämtland Härjedalen medan övriga ledamöter och suppleanter väljs av Östersund kommunfullmäktige.

Mandattiden skall avse 4 verksamhetsår räknat från den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det år då kommunala val hållits.

Vid förfall för ordinarie ledamot skall suppleant som valts eller nominerats av samma organ i första hand kallas att tjänstgöra.

§ 15. Styrelsen har sitt säte in Östersund.

Styrelsen utser inom sig ordförande, nominerad av Östersunds kommun och vice ordförande nominerad av region Jämtland Härjedalen styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av det hela antal styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vilka och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 16. Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma. Styrelsen kan utse ledamot eller person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 17. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månad utgång varje år skall styrelsen till revisorerna utlämna förvaltningsberättelse, vinst och förlusträkning samt balansräkning.

§ 18. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända förening dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 19. Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelser för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 20. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens årsredovisning och räkenskaper utses årligen en revisor och en revisorssuppleant av Östersunds kommunfullmäktige samt en revisor och revisorssuppleant av föreningsstämman.

§ 21. Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkning till eller avstyrka ansvarsfrihet av styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

§ 22. Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 23. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förkommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmar senast två veckor före ordinarie stämma..

E. Föreningstämman.

§ 24. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extrastämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller minst 1/10 av samtliga röstberättiga skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 25. Vid ordinarie stämma skall behandling förekomma:

1. Val av ordförande för stämman.
2. Val av två justeringsmän.
3. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
4. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
5. Styrelsens årsredovisning.
6. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande.
7. Fastställande av balansräkning.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
9. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.
10. Fråga om arvoden.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Val av revisor.
13. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden 1-4 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlyst och vilka angetts i kallelse till denna.

§ 26. Medlemmar kallas till ordinarie föreningsstämma genom skriftlig kallelse via E-post eller post med uppgift om tid plats för stämman senast fjorton dagar före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt § 25 i stadgarna förekommer till behandling.

Styrelsens ledamöter och suppleanter bör om så erfordras kallas personligen. Styrelsen skall på samma sätt senast två veckor före ordinarie stämma i förekommande fall anslå ärenden som enligt § 25 punkt 13 skall behandlas vid stämman.

Kallelsen till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast två veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 27. Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i god tid så att det hinner tas med i kallelsen.

§ 28. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Rösträtten får utövas av medlem eller befullmäktigat ombud. Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 41 punkt 1 äger inte rösträtt.

§ 29. Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordförande.

§ 30. Valbara till uppdrag som avges i § 25 punkt 11 och 12 är personer som anges i lagen om ekonomiska föreningar § 22 och bostadsrättslagen § 56.

F. Föreningens och bostadsrättsinnehavarnas skyldigheter.

§ 31. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Han svarar för reparationer och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster med undantag av utsidan ytterdörrar och utsidan av ytterfönsternas bågar. Vidare svarar han för reparation, underhåll och utbyte av glas i ytterdörrar och fönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada. Endast genom hans vållande eller vårdslöshet eller genom försummelse av någon som gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaresjälv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn han borde ha iakttagit.

§ 32. Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen. Föreningen svarar för underhåll och reparation av de anordningar för lägenhetens förseende av värme , gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lokalen inklusive stam och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må i särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastig eller oväntad uppkommen skada i lägenhet, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i

föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättsinnehavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen.

Styrelsen må också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättsinnehavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utföres i föreningens regi.

§ 33. Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande företa större förändring av lägenhet.

§ 34. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed. Han skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av den som gästar honom eller annan som han inrymt i lägenhetens eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 35. Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 36. Bostadsrättsinnehavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom fall där anges i § 30 andra och tredje stycket bostadsrättslagen.

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

§ 38. Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Om inget överenskommes svarar bostadsrättsinnehavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader i lägenhet som påfordras av berörda

myndigheter liksom de ökade kostnader för förening som kan följa av ändrad användning av lägenhet.

G. Bostadsrätten och föreningens upphörande.

§ 39. Bostadsrättsinnehavaren kan sedan två år förflutit från det avtal om upplåtelse av bostadsrätten träffats avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från avsägelse eller vid det senaste månadsskifte som angivits i denna.

§ 40. Betalar inte bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid grundavgiften som förfaller till betalning innan lägenhet får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen upphäva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenhet tillträtt med styrelsens medgivande. Häves avtalet har förening rätt till ersättning för skada.

§ 41. Nyttjanderätt till lägenhet som innehas av med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och förening således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift upplåtelseavgift utöver två veckor eller den lägre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter Lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §§ 37 eller 38 första stycket.
4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenhet upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förkommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet bidrager till att ohyra sprides i fastigheten.

5. Om lägenhet på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenhet upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 34 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
6. Om i strid med § 35 tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättsinnehavaren ej kan visas giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sin skyldighet, som går utöver hans åliggande enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöras; dock kan skyldighet för bostadsrättsinnehavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.
8. Om lägenhet helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om del ligger bostadsrättsinnehavaren till last är det av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av skyldighet som avses i det första stycket 7 åsidosätts, om bostadsrättsinnehavaren är en kommun och skyldighet inte kan fullgöras av en kommun.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt ersättning för skada.

§ 42. I föreningens rätt att enligt § 41 säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning gäller de inskränkningar som ges i 7 kap bostadsrättslagen.

§ 43. Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 41 första stycket 1, 4-6 eller 8. Är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av § 38 bostadsrättslagen. Uppsägs bostadsrättsinnehavaren av annan i § 41 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om ej rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 44. Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i § 41 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svara blivit botad. Av vad som inlutit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för täcka föreningens fordran hos bostadsrättsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denna.

H. Övergång av bostadsrätt.

§ 45. Bostadsrättsinnehavaren som anses överlåta sin bostadsrätt skall till föreningen
Inlämna till anmälan härom med uppgift till vem lägenheten skall överlåtas. Så snart ske kan skall föreningen därefter till bostadsrättsinnehavaren som ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenhet, vilka finns tillgängliga hos föreningen.

§ 46. Har föreningen övergått till innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

§ 47. Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller närstående eller annan som varaktigt tillhört familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen. Har bostadsrätt eller endast om föreningen på objektiva godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare. För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än ett medlemskap om det inte kan ses som fördel för föreningen.

§ 48. Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller genom liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 49. Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvar för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare.

I. Särskilda bestämmelser.

§ 50. Meddelanden till medlemmar i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet skall lämnas skriftligt.

§ 51. Föreningen skall bedriva verksamhet i samarbete med Östersunds kommun och region Jämtland Härjedalen. Styrelse och revisorer skall till kommunen lämna begärda uppgifter om föreningen.

§ 52. Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavaren och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 53. I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Har föreningen statligt bostadslån som inte slutbetalats eller avskrivits gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för ett erhållande av sådant lån.

Ovanstående ändringar av stadgar har behandlats under ordinarie årsstämma

2020-05-26

Med samtliga medlemmar i föreningen närvarande togs enhälligt beslut att anta dessa nya stadgar.

Intygas : John Unosson. Ordförande Torvalla centrum brf,