



Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Björken i Sundsvall

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björken i Sundsvall

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björken.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

§3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.

§4

- a) Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10§ bostadsrättslagen (BRL).
- b) Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§5

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling 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.

§6

- a) Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
- b) En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
- c) 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 bodelning 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 iakttagas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§7

- a) 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.
- b) En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i förra stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
- c) Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningens uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Det samma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

Frågor om förvärv av andel i bostadsrätt enligt §7 punkt a) och c) tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamhet hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§8

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte ansetts till medlem, får föreningen anmäla innehavaren att inom sex månader från anmälan visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas

inte tid som angetts i anmälan, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§9

Ett avtal om överlåtelse om 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

§10

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från överlåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen 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.

Avgifter

§11

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställts av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 12§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggas enligt ovan.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättningar och användning

av årsvinst

§ 12

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,7 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning, alternativt avsätts till föreningens reparationsfond för fastighetsunderhåll.

Styrelse och revisorer

§ 13

Styrelsen skall ha sitt säte i Sundsvall.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt två suppleanter. Styrelseledamöterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra

räkenskapsåret efter valet, dock att mandattiden beträffande ledamöter skall så bestämmas, att årligen avgår halva antalet ledamöter eller, vid udda tal, ena året det antal som är närmast lägre och andra året det som är närmast högre än hälften.

§ 14

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande vid sammanträde och helt eniga om beslutet.

§ 15

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

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 17

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

§ 18

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 minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

§19

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§20

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner såväl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst tre av föreningens röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§21

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en vecka före stämma.

§22

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman och sekreterare.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behöri-gen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

- f) Föredragning av revisorernas berättelse
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Val av valberedning.
- n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma

Röstvärde och röstningsförfarande

§23

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, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får 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 röstetal avgörs valärenden genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Särskilt röstövertikt

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilt röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i BRL.

§24

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

- a) Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och eldstäder; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens ytter- och innandörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.
- b) Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gäster honom eller någon annan som kan inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Detsamma gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts, endast om bostadsrättshavaren brus-

men i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

§25

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

§26

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 24§.

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

§27

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.

§28

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

Tillstånd kan begränsas till en viss tid och betingas med villkor.

§29

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.

§30

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

Förverkande anledningar

§31

Nyttjanderätten till en lägenhet 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 §29 eller §30,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra 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 26§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn

som enligt samma paragraf anger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 27§ 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 fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses under punkt 1-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt

2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål 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

§32

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

§33

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i BRL och LEF eller andra tillämpliga lagar, samt föreningens ordningsföreskrifter.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2002 samt vid extra föreningsstämma den 10 oktober 2002, och ersätter tidigare stadgar av den 29 maj resp 2 oktober 1995.