allabrf.se

S T A D G A R

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅBYBACKE

I SKÄRBLACKA

Föreningens firma och ändamål

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åbybacke, Skärblacka.

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3
Styrelsen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Medlemskap

§ 4
Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt p g a testamente övergått till testamentgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant. I andra fall än som i 2:a stycket sägs, får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen.

Avgifter

§ 5
Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.
Med lägenhets andelsvärde förstås belopp, vartill lägenhets värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 6
För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amortering å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, el, renhållning m m så ock för avsättning till fonder. Årsavgiften betalas i förskott för kalenderkvartal eller kalendermånad. Avgift för räntor och amortering beräknas efter resp lägenhets skuldsumma. Ersättning för värme och varmvatten utgår betr bostadslägenhet efter lägenhetsyta, och beträffande annan lokal efter förbrukning, om styrelsen så anser lämpligare, styrelsen ock obetaget att beträffande sådan lokal beräkna ersättning för vatten efter förbrukning. Övriga utgifter beräknas efter lägenhets andelsvärde. Årsavgifternas belopp fastställes å ordinarie föreningsstämma.

§ 7
Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut å föreningsstämma avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.
Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga en procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut som tillskottet fattades.

§ 8
Utöver i §§ 5-7 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

Fonder
§ 9
Inom föreningen skall finnas följande fonder:
a Fond för yttre reparationer
b Fond för inre reparationer

a) Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större föreningen åliggande reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp, motsvarande 0,3 % av samtliga andelsvärden, årligen avsättas till denna fond.

b) Avsättning till Fond för inre reparationer sker genom erläggande samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar minst 0,3 % av lägenhetens andelsvärde till dess bostadsrättshavarens inbetalningar uppgår till 6 % av nämnda värde. Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad ersättning åter vidtagas och fortsättas tills de avsatta inbetalningarna ånyo uppgå till nämnda procent av andelsvärdet.
Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av styrkta kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkas eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavaren av sin andel lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkas enligt 26 §, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Styrelse och revisorer
§ 10
Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse bestående av fem ordinarie ledamöter, varav högst 2 ledamöter får vara icke medlem i föreningen, jämte två suppleanter. De ordinarie ledamöterna väljas för en tid av två år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kunna återväljas. De ordinarie ledamöterna avgå växelvis, två respektive tre vartannat år.
För att styrelsen skall vara beslutsför fordras att minst fem av föreningsstämman valda representanter är närvarande. Beslut fattas genom enkel pluralitet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.
Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare. Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromål så som de anse lämpligt och svara en för alla och alla för en för av dem omhänderhavda medel.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 11
Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen. Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift samt upprätta förslag till inkomst och utgiftsstat för löpande verksamhetsår ävensom att bestämma den ordning, vari avgifter till föreningen skola erläggas.
Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant eller medlem i föreningen.
Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom.
Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.
Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föres i enlighet med gällande bokföringslag.
Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår.
Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.
Styrelsen är skyldig att minst åtta dagar före ordinarie stämma hava för medlemmarna tillgänglig årsberättelse, resultaträkning samt balansräkning ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året. Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning.

§ 12
Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två revisorer, utsedda för en tid av ett år.
Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 11 omförmälda besiktning.
Dessutom åligger det en av revisorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens likvida medel samt verifikationer.

Föreningsstämma
§ 13
Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före mars månads utgång.
Extra stämma hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat å stämma.
Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus.
Medlem som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
Anslag skall vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till allmänna posten senast femton dagar före föreningsstämman.
Kallelse skall ske tidigast fyra veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

§ 14
Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tjugo dagar före stämmans hållande.

§ 15
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:
a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande och sekreterare för stämman.
c) Val av justeringsmän.
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
e) Föredragning av styrelsens redovisningshandlingar.
f) Revisorernas berättelse.
g) Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning.
h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) Fråga om arvoden för löpande året.
k) Fastställande av inkomst- och utgiftsstat.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Anmälan om val av revisorer och suppleanter.
n) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till stämman angivna.

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

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande, eller vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 16
Å föreningsstämma fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämma vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17
Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas å föreningens stämmor, där medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen, äger en röst. Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigas familj eller annan föreningsmedlem.
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.
De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i gällande lag om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt

§ 18
Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen.
Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätt, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.
Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 19
Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnteckning.

§ 20
Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.
Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten första gången upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.
Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevittnad.
Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 21
Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22
För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 5-7 här ovan.

§ 23
Bostadsrättshavaren äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.
Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv, iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.
Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga att lägenhetsinnehavare därvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.
Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§ 24
Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte dithörande utrymmen i gott stånd.
För detta ändamål får fond för inre reparationer, som enligt 9 § mom. B, skall bildas, tagas i anspråk i den ordning, som i nyssnämnda § säges. Föreningen svarar för de reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka lägenheten av föreningen försetts; ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.
Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som elstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledningar, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 25
Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev. Då avtal sålunda hävts, kan inbetalat belopp ej återfordras, och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalat belopp.

§ 26
Nyttjanderätt till lägenhet, som innehavas under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkat och föreningen berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1) Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet
2) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
3) Om utan styrelsens tillstånd bostadsrättshavare till annan medlem uthyr lägenheten eller däri stadigvarande inrymmer främmande person.
4) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § 2:a stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
5) Om i fall, då jämlikt 23 § 3:e stycket bostadsrättshavare är pliktig lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
6) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnda förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten. Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2-6 sägs, skall förningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.
Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.
Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.
Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i bostadsrättslagen.
Då avtal hävts enligt 25 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

Vinst
§ 27
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning, likvidation m m
§ 28
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt
§ 29
Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

allabrf.se

§ 30
I allt varom ej härovan stadgats gäller gällande lag om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar ersätter tidigare stadgar från den 29 juni 1959 och har blivit antagna å extra föreningsstämma av föreningens medlemmar betyga undertecknade styrelseledamöter.

Skärblacka den 8 januari 2008

Henrik Åberg

Maud Ring

Gunbritt Nilsson

Ebbe Hermansson

Jonas Carlsson