allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Boråsbostad Nr 1

Stadgar **2001-11-08**

Firma och ändamål

1.Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Borås Bostad nr 1.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2. Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningen hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

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

Insats och avgifter

4. Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas med 1/12-del senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar till föreningen. Års avgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i enlighet med beslut av föreningsstämman. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Vidare har föreningen rätt att debitera bostadsrättshavaren för skriftliga påminnelser och krav. Avgifterna för dessa påminnelser och krav fastställs av styrelsen och får ej överstiga 0,25 % av ett basbelopp per påminnelse eller krav. I årsavgiften ingår avsättning till inre reparationsfonden. Den årliga avsättningen till inre reparationsfonden utgör en tolftedel av årsavgiften för varje bostadsrätt. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättninsavgift får tas ut efter beslut av styrelse. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

5. Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen Inom en månad från förvärvsdatum. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

6. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7. När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från amaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Avsägelse

8. En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter ett år från övertagandet och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen 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.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

9. Den som en bostadsrätt har 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 bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

10. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

11. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

12. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens
- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt.
- Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning: i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar för målning; av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenhet endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annans som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

12. (forts)
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada. Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

13. Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

14. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hans skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens stad. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

15. 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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten , även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

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

17. Bostadsrättshavaren får inte stadigvarande inrymma utomstående personer i lägenheten utan styrelsens medgivande. I övrigt får utomstående inte inrymmas i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

18. 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.

19. Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalat insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte i rättelse inom en månad från anmaning för föreningen upphäva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

20. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 från förfallodagen.

2) Om bostadsrättshavaren utan behövlig samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3) Om lägenheten används i strid med paragraferna 17 och 18 i dessa stadgar.

4) Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand , genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skälig dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran 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 skall iakttas enligt 14:e paragrafen i dessa stadgar vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

6) Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 15:e paragrafen i dessa stadgar och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

7) Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt

8) Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

21. Uppsägning som avses 20 paragrafen första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 20 paragrafen första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får den beviljad.

22. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 paragrafen först stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 paragrafen första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses 1 20 paragrafen första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

23. En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 20 paragrafen första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

24. Är nyttjanderätten enligt 20 paragrafen första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

25. Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 paragrafen i första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 24 paragrafen. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 paragrafen angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmaste efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

allabrf.se

26. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

27. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 20 paragrafen, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hålls av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

28. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till syrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

29. Styrelsen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län
Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhälligt när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningen firma tecknas enligt beslut av föreningens styrelse.

30. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01-12-31. Före april månads utgång varje skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

31. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller om-byggnadsåtgärder av sådan egendom.

32. Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

33. Revisorerna bedriva sitt arbete så att revisorn är avslutad och revisonsberättelsen avgiven senast den 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

34. 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 till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

35. Extra föreningstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

allabrf.se

36. På ordinarie stämma skall förekomma

1) Stämmans öppnande
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmordförande
4) Val av sekreterare till stämman
5) Val av två justeringsmän till stämman och tillika rösträknare.
6) Frågan om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7) Fastställande av röstlängd
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisorers berättelse
10) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14) Beslut om belopp att avsätta till yttre reparationsfonden
15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
17) Val av valberedning
18) AV styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt paragraf 34.
19) Stämmans avslutande

På extraföreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

37. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 34:e paragrafen skall anges i kallelsen. Kallelse skall anslås på föreningens anslagstavlor senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inomföreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

38. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem utövar sin rösträtt personligen eller genom ombud. Om medlem företräds av ombud, ska ombudet uppvisa skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

39. Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

40. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre reparation.

Tillyttre reparationsfond skall avsättas ett belopp som årligen fastställs av föreningsstämman. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras för framtida utnyttjande i enlighet med föreningsstämmans beslut. Balanserade överskottet skall vid varje ordinarie föreningsmöte ställas till föreningsstämmans förfogande.

Vinst

41. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadslägenheternas årsavgifter.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Boråsbostad Nr 1

Stadgar **2001-11-08**

Stadgeändringar

42. Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga berättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det han fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förebehåll enligt Bostadsrättslagen 6 kapitlet 9 paragrafen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Upplösning och likvidation

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

Övrigt

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

Ovanstående stagar har antagits vid extra föreningstämma 1994-11-02.

Wani Löfgren	Yvonne Claesson
Ordförande	Vice Ordförande