allabrf.se

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRÖMSTADEN NR 1

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Drömstaden nr 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Lidköping.

Medlemsskap

4 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

5 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

6 §

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas storlek och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.
Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

7 §

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.
Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 2% av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

allabrf.se

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 1% av resp. bostadsrätts andelsvärde och föras för varje lägenhet på särskilt konto.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 1% av samtliga andelsvärden.
Till reservfond skall avsättas minst 10% av årsvinsten.

Styrelse och revisorer

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter. De ordinarie ledamöterna väljes på två år och suppleanterna på ett år. De ordinarie ledamöterna skall väljas så att hälften, eller närmaste högre antal, skall väljas vartannat år och resterande del vartannat år.
Om det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen intill dess att lånet återbetalts eller avskrivits..

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammantädet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

11 §

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

12 §

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

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

allabrf.se

14 §

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 och revisionsberättelsen.

15 §

En eller två revisorer jämte lika många suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.
Om det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalts eller avskrivits.
Revisor åligger:
att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

16 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 - 30/6.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast under december månad.
Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.
Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tio dagar före stämman.

allabrf.se

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Val av ordförande och sekreterare vid stämman
b) Val av justeringsmän
c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
f) Föredragning av revisorernas berättelse
g) Fastställande av 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 revisorer och suppleanter
m) Övriga anmälda ärenden

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

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.
De fall -bland andra fråga om ändring av dessa stadgar- där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 15 o.16 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får styrelsen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

allabrf.se

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.
Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

25 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, elektriska ledningar till proppskåp, värme-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, toaletter, bad-, dusch- och tvättanordningar i lägenheteten o.d.
Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
Motsvarande tillämpning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

27 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 26 § .
Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, eller på annat sätt kan skada lägenheten, får icke införas i lägenhet.

29 §

Bostadsrättsföreningens styrelse har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

allabrf.se

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan än medlem utan styrelsens medgivanden.
Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och styrelsen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

32 §

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

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av 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 31 eller 32 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 29 § och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada och för täckande av kostnader i samband med uppsägningen.

allabrf.se

Övriga bestämmelser

34 §

Ersättning till styrelseledamot och anställda må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

35 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

36 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen 1991:614 om bostadsrätt.

Skiljedomsklausul

37 §

Tvister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt vid tiden för hänskjutandet gällande lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

Ovanstående stadgar preliminärt antagna på ordinarie föreningsstämma 16/10 1991.
Ovanstående stadgar preliminärt antagna på ordinarie föreningsstämma 13/10 1992.
Ovanstående stadgar slutligt antagna på ordinarie föreningsstämma 28/10 1993.
Ovanstående stadgar har antagits på årsstämman 27/10 1994.

Bror Hjelm

Elisabeth Franzén

Marianne Magnusson

Oskar Karlsson

Annebritt Nordh

Ovanstående styrelseledamöters i Bostadsrättsföreningen Drömstadens nr 1 namnteckningar bevittnas:

Christina Eriksson

1995-04-25

Christina Hillmarck