allabrf.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Flugan i Norrköping

§ 1.
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flugan i Norrköping

§ 2.
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus, åt sina medlemmar, upplåta lägenheter med bostadsrätt.

§ 3.
Styrelsen har sitt säte i Norrköping

§ 4.
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr 17§

§ 5.
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap

§ 6.
Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 6 kap 1-3§§ Bostadsrättslagen.

§ 7.
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 8.
Grundavgift och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall betalas årsavgift som täcker föreningens löpande utgifter, och så även för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och betalas på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall betalas efter förbrukning eller yta.

Föreningen har rätt att ta ut överlåtelseavgift av förvärvaren i samband med att överlåtelsen träder i kraft. Överlåtelseavgiften fastställs av styrelsen och får inte överskrida 2,5 % av prisbasbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan medlem.

allabrf.se

Avsättning till inre och yttre fonder och användning av årsvinst.

§ 9.
Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.
Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 10.
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ordförande väljs särskilt på ett år. Övriga ledamöter och suppleanter har mandattiden två år och ska avgå växelvis. Ordförande, ledamöter och suppleanter kan väljas om.

§ 11.
Styrelsen konstituerar sig själv, förutom ordförande.
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Vid sådana tillfällen ska enighet om beslut råda för giltighet.

§ 12.
Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 13.
Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av föreningen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14.
Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15.
Styrelsen åligger
att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 årsredovisning 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 tillsända medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16.
En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för en tid av två år. Kan väljas om.
Revisor åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17.
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§.
Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende.

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse och andra meddelanden skall anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller 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 en vecka före stämman.

§ 19.
På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

a) Upprättande av förteckning på närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande för stämman
c) Val av justeringsmän.
d) Fråga om kallelse till stämman skett på behörigt sätt.
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
f) Föredragning av revisorernas berättelse.
g) Fastställande av balans- och resultaträkning.
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) Eventuellt val av valberedning
n) Övriga anmälda ärenden.

allabrf.se

På extrastämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka som angivits i kallelse till densamma.

§ 20.
Protokoll fört vid årsstämman skall senast inom två veckor vara justerat och distribuerat till medlemmarna.

§ 21.
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträttberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Bostadsrättsinnehavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigade familjen eller annan föreningsmedlem.
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Övergång av bostadsrätt

§ 22.
Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare.

§ 23.
Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelsen skall skickas till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 24.
Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än till det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 25.
Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten. Glas och bågar i lägenhetens fönster och lägenhetens inner och ytterdörrar.
Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av fönster eller utsidan av ytterdörrar. Inte heller för underhåll av radiatorer eller av anordningar för avlopp, förutom av golvbrunn, och inte heller lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten.

allabrf.se

§ 26.
Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 27.
Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utföra nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfodras.

§ 28
Bostadsinnehavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Ett sådant tillstånd kan förenas med villkor.
Bostadsrättsinnehavare kan utan styrelsens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

§ 29
Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 30.
Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. 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 24§ eller 29§
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av som enligt 26 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
6. om strid med 27§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren ej kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del utnyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

allabrf.se

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser.

§ 31.
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 Kap 29§ Bostadsrättslagen.

§ 32
Bostadsrättslagen gäller i allt övrigt.
