allabrf.se

Stadgar

För bostadsrättsföreningen Förberget 1

i Åre kommun.

allabrf.se

Firma och ändamål.

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Förberget 1.

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

Föreningens säte.

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Åre Kommun.

Medlemskap

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas såväl fysisk som juridisk person, vilken erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 kap i bostadsrättslagen.
Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt i enlighet med 9 kap 11 § i bostadsrättslagen.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och 2 kap i bostadsrättslagen.

allabrf.se

Avgifter

§ 5

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
I årsavgiften ingående ersättningar för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall, skall senast inom två veckor till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom, med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.
Är bostadsrätten pantsatt skall medlem redovisa pantsättningen för styrelsen.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna 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 dock föreningen anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i 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 iakttas, får bostadsrätten säljas på auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.
Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får inträde i föreningen inte vägras make eller sambo.

allabrf.se

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig , om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.
Detta gäller inte vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning enligt 6 kap i bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten enligt 4 kap bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.
Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak: inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten : glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster: lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledning för vatten, avlopp, värme elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparationer 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 gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.
Tredje styckets första mening äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

allabrf.se

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring on detta inte medför men för föreningen hus eller för annan medlem.

§ 14

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § tredje stycket.

§ 15

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.
Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i samband med offentlig auktion.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

§ 16

Bostadsrättshavaren äger rätt att i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem under begränsad tid.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer 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.

allabrf.se

§ 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid avgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker rättelse inte inom en månad från anmaningen, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i de fall som anges i bostadsrättslagen 7 kap 18 § pkt 1, 1a, 3, 4, 5, 6, 7, 8 samt 19 och 20 §. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 21

Är nyttjanderätt förverkad enligt på grund av förhållanden som avses i 20 § men rättelse sker enligt bostadsrättslagen 7 kap 21 § , kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt 20 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren vidtagit rättelse enligt bostadsrättslagen kap 7 § 23.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 20 § är han skyldig att flytta till tid enligt bostadsrättslagen 7 kap 24 §.

allabrf.se

§ 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 20 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå tills brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.
Har föreningen underrättats om pantsättning av bostadsrätten gäller vad som sägs i bostadsrättslagen kap 7.

Styrelse och revisorer

§ 25

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på två år från ordinarie föreningsstämma.

§ 26

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.
Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.
Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.
Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Dock att ett giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
Styrelsen skall tillse att budget upprättas.
Styrelsen skall fastställa årsavgift.
Styrelsen skall tillse att det minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges utförs besiktning av föreningens fastigheter. Iakttagelser av särskild betydelse skall redovisas i förvaltningsberättelsen.
Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.
Styrelsen skall tillse att underhålls- och investeringsplan på kort och lång sikt upprättas.
Styrelsen skall upphandla och teckna avtal angående förvaltning och service av föreningens tillgångar.
Styrelsen skall tillse att aktuell medlemsförteckning finns tillgänglig i enlighet med bostadsrättslagen.
Styrelsen skall tillse att förteckning upprättas över pantsatta bostadsrätter.

allabrf.se

§ 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Före 15 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 28

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.
Styrelsen äger vidare teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 29

Föreningen skall ha en revisor jämte en revisorsuppleant. Revisor och revisorsuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30

Revisorerna skall bedriva sitta arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15 mars.
Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga och behandlas på ordinarie föreningsstämma.

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

allabrf.se

§ 33

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämman öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av sekreterare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av tid och plats för nästa ordinarie föreningsstämma.
17. Ärende enligt § 33.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka som angetts i kallelsen till stämman. Vid stämman fört protokoll skall inom tre veckor utsändas till medlemmarna.

§ 35

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen skall utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post

§ 36

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller sambo som ombud.
Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

allabrf.se

Fonder

§ 37

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 38

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgiften.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2005-03-28 samt vid ordinarie föreningsstämma 2006-04-16 för att ersätta tidigare stadgar daterade 1984-08-01 som upphör att gälla samma dag.

Ordförande	Sekreterare
Namnförtydligande	Namnförtydligande