allabrf.se

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDEN

$ 1 Firma och ändamål

Bostadsrättsföreningen (Bf) Freden har till ändamål att upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

$ 2 Medlemskap

Ansökan om medlemskap i föreningen inlämnas skriftligen till styrelsen och prövas av denna.

$ 3

Medlem som ej är bostadsrättshavare kan efter beslut på föreningssammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller gör något som skadar dess intressen.

$ 4 Bostadsrätt och avgifter

Vid inträde i föreningen skall varje medlem betala inträdesavgift av 0 kronor.

$ 5

Bostadsrätt må upplåtas endast åt medlem i föreningen. Bostadsrättshavare skall på tider, som bestäms av styrelsen, betala en månadsavgift enligt nedan ("hyra"):

Månadsavgiften bestäms årligen av styrelsen och skall vara så avvägd, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara lägenhetens kostnadsdel av

a) räntor och amorteringar
b) skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och renhållning samt för vatten, elektrisk kraft m m
c) avsättning till dispositionsfond, reservfond och fond för inre reparationer enligt $6.

$ 6

För att täcka oförutsedda utgifter är bostadsrättshavare skyldig att i förhållande till lägenhetens andelsvärde erlägga extra avgift. Denna avgift får dock inte överstiga 1 % av andelsvärdet under räkenskapsåret ifråga. Inte heller får den utkrävas tidigare än 3 månader efter beslut fattat av styrelsen.

$ 7 Bostadsrättsbevis

Bostadsrättshavare erhåller av styrelsen ett bostadsrättsbevis samt föreningens stadgar. Beviset skall innehålla fastighetens beteckning och lägenhetens nummer.

$ 8 Uthyrning i andra hand

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd hyra ut lägenheten till någon, som ej är medlem i föreningen.

$ 9 Överlåtelse av bostadsrätt

Ny innehavare av bostadsrätt får inte flytta in i lägenheten med mindre än att han/hon antagits som medlem i föreningen

$10 Fonder

Inom föreningen finns följande fonder:

allabrf.se

a) Dispositionsfond
b) Reservfond
c) Fond för inre reparationer

Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond betalas kostnader för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, i den mån dessa inte kunnat betalas med hyresinkomsterna, samt hyresförluster och andra förluster i föreningens rörelse.

Reservfonden bildas genom en årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 $ 1 mom. första stycket föreningslagen. Sådan avsättning skall göras till dess reservfonden uppgår till minst ett belopp som motsvarar 5 % av samtliga andelsvärden dock lägst det belopp som är fastställt i 17 $ 1 mom. andra stycket föreningslagen

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig inbetalning av c:a 0,3 % av andelsvärdet. De fonderade beloppen ägs av bostadsrättshavarna personligen och reserveras för dem på särskilt konto. Fonden disponeras av varje bostadsrättshavare personligen för reparationer i hans/hennes lägenhet, om styrelsen godkänner behovet. Styrelsen kan även fordra sådan reparation. Om kostnaden överstiger tillgodohavandet på kontot, betalas mellanskillnaden av lägenhetshavaren själv.

$11 Styrelse och revisorer

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse på fem personer, som väljs vid årsmötet för en tid av två år.

Då utses också tre suppleanter på två år.

Styrelsen är inte beslutsmässig, om mindre än tre ledamöter eller suppleanter är närvarande.

Ordföranden utses av årsmötet. Övriga poster fördelar styrelsen sinsemellan.

Föreningens firma tecknas av ordföranden och kassören tillsammans.

$12 Styrelsens arbetsuppgifter

Styrelsen bestämmer månadsavgiften (hyran) och när denna skall erläggas.

Som vicevärd fungerar ordföranden, såvida inte årsmötet utser någon annan medlem i föreningen.

Styrelsen har inte rätt att försälja, riva, bygga om eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom utan beslut vid ett föreningssammanträde. Ett sådant beslut gäller högst två år.

Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper förs i enlighet med bokföringslagen 1999:1078. Bokslut skall göras efter varje kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvatningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Varje år skall styrelsen besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar, innan förvaltningsberättelsen upprättas.

Ersättning till styrelseledamöter eller anställda får ej överstiga skälig ersättning för utfört arbete.

§13 Revision

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två revisorer utsedda på ett år.

Två revisorssuppleanter utses för samma tid.

Revisorerna skall en gång om året före årsmötet revidera föreningens räkenskaper samt dessutom varje kvartal granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar.

Revisorerna skall tillse att föreningens lån inte strider mot lånemyndighetens föreskrifter eller mot föreningens åtaganden gentemot denna myndighet.

Revisorerna skall tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

§14 Förvaltningsberättelse m m

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisorernas berättelse samt styrelsens yttrande med anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skall utsändas till medlemmarna minst åtta dagar före årsmötet.

§15 Årsmöte

Årsmöte hålls före april månads utgång.

Extra föreningssammanträde hålls då styrelse eller revisorer anser det nödvändigt eller då minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar anhållit skriftligt hos styrelsen om det och därvid angett det ärende, som man vill få behandlat.
Så snart sådan anhållan inkommit skall styrelsen kalla till sammanträde.

§16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på årsmötet skall skriftligen anmäla detta till styrelsen minst 20 dagar före mötet.
Kallelse till årsmötet skall ske genom anslag i varje trappuppgång minst 30 dagar i förväg.

allabrf.se

§17

Vid årsmötet skall följande ärenden behandlas:

1) Förteckning över närvarande medlemmar
2) Val av ordförande och sekreterare för mötet
3) Val av två justerare
4) Fråga om kallelse till sammanträdet skett stadgeenligt
5) Styrelsens förvaltningsberättelse
6) Revisorernas berättelse
7) Fastställande av balansräkning
8) Fråga om hur uppkommen vinst skall användas eller förlust täckas
9) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10) Fråga om arvode åt styrelse och revisorer
11) Val av styrelseledamöter och suppleanter
12) Val av revisorer
13) Val av valberedning
14) Övriga frågor

Innan ny ordförande blivit utsedd, tjänstgör styrelsens tidigare ordförande eller vice ordförande. I deras frånvaro fungerar den till levnadsåren äldste av de övriga styrelseledamöterna som ordförande.

På extra föreningssammanträde skall endast de ärenden förekomma, som sammanträdet utlysts för och som angetts i kallelsen till detta.

§18 Rösträtt

Varje bostadsrättshavare äger en röst.
Jämställd med bostadsrättshavare är den som äger affärslokal inom fastigheten.

Endast den som själv är medlem i föreningen får genom fullmakt rösta för annan medlem. Ingen får heller med fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Den som står i skuld till föreningen äger inte rösträtt, inte heller den som sålt sin bostadsrätt eller uteslutits ur föreningen.

§19 Omröstning

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, såvida inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

I andra frågor har ordförande utslagsröst.

§20 Allmänna bestämmelser
Likvidation

I händelse av föreningens likvidation skall varje bostadsrättshavare återfå högst det belopp som motsvarar hans/hennes sammanlagda kapitaltillskott.

Eventuellt överskott skall överlämnas till kommunfullmäktige i Arvika att användas till ändamål som Länsbostadsnämnden kan godkänna.

§21 Ändring av stadgar

Bostadsrättsföreningens stadgar får inte ändras utan Länsbostadsnämndens godkännande.

§22 Bostadsrättshavares skyldigheter

Bostadsrättshavare är skyldig att i sin lägenhet iakttaga allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att rätta sig efter de särskilda föreskrifter föreningen utfärdar. Samma skyldigheter åligger samtliga som bebor hans/hennes lägenhet.

Bostadsrättshavare måste tillåta föreningen tillträde till sin lägenhet vid besiktning eller för utförande av nödvändigt arbete. Dock bör föreningen se till att minsta möjliga olägenhet förorsakas.

Bostadsrättshavare har inte rätt att utan styrelsens tillstånd stadigvarande upplåta sin lägenhet till person som ej är medlem i föreningen.

§23

Det åligger bostadsrättshavare att på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick. Därvid avgör styrelsen i vad mån fonden för inre reparationer får utnyttjas.

Till lägenhetens inre räknas såväl väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar in till mätare, vatten- och avloppsledningar till den del de finns inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock att föreningen svarar för målningen av yttersidan på ytterdörrar och ytterfönster.

§24

Om väggohyra upptäcks i lägenheten, skall bostadsrättshavaren omedelbart underrätta styrelsen. Styrelsen tar därefter kontakt med den firma, som försäkringsbolaget rekommenderar.

Kostnaden för desinfektionen betalas av fastighetens försäkringsbolag. I den mån försäkringen inte täcker hela kostnaden, får bostadsrättshavaren själv stå för mellanskillnaden. Inre reparationsfonden får utnyttjas.

§25

Bostadsrättshavare kan fråntas nyttjanderätten till lägenheten och uppsägas till avflyttning i nedan angivna fall:

1) Om lägenhetshavaren inte betalar sin månadsavgift i tid och inte heller inom 14 dagar efter det att att föreningen

allabrf.se

i rekommenderat brev anmanat honom/henne att betala sin skuld.

2) Om lägenheten används till annat ändamål än det den är avsedd till och föreningen därigenom förorsakas avsevärd olägenhet.
3) Om bostadsrättshavare utan tillstånd av styrelsen upplåtit sin lägenhet att begagnas av utomstående eller stadigvarande hyser främmande person utan sådant tillstånd.
4) Om lägenheten vanvårdas, eller om den som begagnar lägenheten eller inte rättar sig efter 23 $ 2 st föreningslagen.
5) Om bostadsrättshavare utan giltig orsak vägrar därtill berättigad person tillträde till lägenheten.
   Se 23 $ 3 st föreningslagen!
6) Om bostadsrättshavare åsidosätter annan förpliktelse av stor vikt för föreningen.

Kan bostadsrättshavares försummelse beträffande ovan nämnda punkter anses som ringa, får han/hon ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker, skall bostadsrättshavaren beredas tillfälle att inom skälig tid rätta till missförhållandet.

Uppsägning skall ske skriftligen i rekommenderat brev eller med vittnen. Protokollsutdrag med styrelsebeslut bör bifogas.

Sker uppsägning enligt punkt 1, 4 eller 5 är bostadsrättshavare skyldig att genast flytta. I övriga fall har han/hon rätt att bo kvar till den avflyttningsdag enligt hyreslagen som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Övriga rättigheter och skyldigheter för bostadsrättshavare stadgas i lagen den 28 november 1994 om bostadsrättsföreningar och i lagen den 11 juni 1987 om ekonomiska föreningar.

$26 Räntebidrag

Om föreningen åtnjuter statligt räntebidrag skall den rätta sig efter Länsbostadsnämndens anvisningar.

$27 Tvister

Tvist mellan styrelsen och föreningen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem hänskjutes till skiljedom, såvida denna tvist inte gäller förverkande av nyttjanderätten av lägenhet.