allabrf.se

20120611030333

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kanbergsåsen

Antagna 2006-04-05, reviderade 2012-04-11

Innehåll

Firma, ändamål och säte 1
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt 1
Insats och avgifter m.m. 2
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter 2
Styrelsen 5
Räkenskaper och revision 6
Föreningsstämma 6
Meddelande till medlemmarna 8
Fonder 8
Vinst 8
Upplösning 8
Övrigt 8

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kanbergsåsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter att nyttjas för permanent boende utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen ska även främja trivselaktiviteter för medlemmarna för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköping.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska i bevittnad skrivelse ansöka om medlemskap i föreningen. Till ansökan ska bifogas kopia av överlåtelseavtalet. Styrelsen ska snarast, normalt inom tre (3) veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap och beslutet ska skriftligen meddelas inom en månad från det ansökan inkom till föreningen.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i

Registrerades av Bolagsverket 2012-06-18

allabrf.se

föreningen om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till vägras medlemskap i föreningen.

4§
Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och med bevittnad namnunderskrift.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han kan stå kvar som medlem.

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.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

5§
För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämma.
Ändring av andelstal beslutas också av föreningsstämma och är giltig om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

6§
Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, sotning, konsumtionsvatten, fastighetsavgift eller elektrisk ström ska betalas efter förbrukning, area eller faktisk kostnad.

7§
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av den tillträdande bostadsrättshavaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

8§
Avgifterna ska betalas på det sätt och vid de tider styrelsen bestämmer. Om styrelsen inte bestämt annat, ska bostadsrättshavaren betala årsavgiften i förskott fördelat per månad för bostadslägenheten. För upplåtelse av separat nyttjanderätt t.ex. parkeringsplats och extra förråd gäller särskilt skriftligt upprättat avtal.

Avgifter ska betalas senast sista bankdagen före varje kalendermånads början. Om avgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9§
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och annat, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

a. ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten (gäller även för rensning av avloppsledning i lägenhetsgolvet fram till stamledning för flera lägenheter) och

allabrf.se

20120611103034

de betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. Detsamma gäller för ventiler med ventilationskanaler och ledningar för informationsöverföring. Att byta ledningar är föreningens ansvar.

b. till bostadens ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
c. icke bärande innerväggar
d. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
e. lister och foder för dörrar och fönster
f. innerdörrar
g. målning av radiatorer och värmeledningar
h. eldstäder inklusive rökgångar med sotning
i. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
j. brandvarnare
k. fönsterglas och till fönster och dörrar hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller för balkong- eller terrassdörr.
l. allt det som bostadsrättshavaren försett bostadsrättslägenheten med, t.ex. elektrisk golvvärme, torkskåp och balkonginglasning, underhålls efter bostadsrättshavarens eget val.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

m. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
n. inredning och belysningsarmatur
o. vitvaror och sanitetsporslin
p. golvbrunn inklusive klämring
q. rensning av golvbrunn och avloppsledning i den del som betjänar enbart bostadsrättshavarens lägenhet
r. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar och torktumlare
s. kranar och avstängningsventiler
t. elektrisk handdukstork

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

u. vitvaror
v. köksfläkt och ventilationsdon
w. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
x. rensning av avloppsledning i den del som betjänar enbart bostadsrättshavarens lägenhet
y. kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten i de delar dessa tjänar fler än en lägenhet och om föreningen har försett lägenheten med ledningarna. Detsamma gäller för ventilationskanaler och ledningar för informationsöverföring.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning enligt med bestämmelserna i bostadsrättslagen 7 kap 12§.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i allt sådant som föreningen svarar för.

För lägenhetens balkong eller terrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och golvbeläggning. Snö får inte ligga mot husvägg. Bostadsrättshavaren ska även se till att avrinning för smält- och dagvatten inte hindras.

10§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 9§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

allabrf.se

11§
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

12§
Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra och bekosta sådan underhållsåtgärd, som bostadsrättshavaren enligt ovan ska svara för. Beslut härom fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

13§
Bostadsrättshavaren bör kontakta styrelsen inför förändringar av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra ingrepp i fasaden.

Vid byte av lås och nycklar ska dessa ingå i föreningens nyckelserie. Installation av extra lås får göras först efter skriftligt samråd med styrelsen.
Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

14§
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom huset och rätta sig efter de regler som föreningen har meddelat. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller lägenhetskomplement. Detta gäller även explosiva, brandfarliga eller giftiga föremål som kan vålla allvarlig skada.

15§
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 10 §.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

16§
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen givit sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelse. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

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

17§
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.

allabrf.se

20120611030035

18§
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

a. bostadsrättshavaren dröjer med att betala förfallen del av årsavgiften
b. lägenheten utan styrelsens skriftliga samtycke eller hyresnämndens tillstånd upplåts i andra hand
c. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller enskild medlem
d. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
e. 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
f. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset eller rättar sig efter de särskilda ordnings- och trivselregler i enlighet med ortens sed som föreningen meddelar
g. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
h. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig verksamhet

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

19§
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

20§
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, 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 sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

21§
Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen ska se till att organisationen beträffande bokföring och medelsförvaltning även innefattar en tillfredsställande kontroll.

22§
Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter och minst två (2) och högst fyra (4) suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av samma ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie stämma två (2) år efter valet har hållits. Halva styrelsen bör väljas för varje följande tvåårsperiod.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

23§
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Beslut om i vilken ordning suppleanter ska inträda i tjänst intill nästa ordinarie stämma fattas av styrelsen på konstituerande styrelsemöte.

Ordföranden ska se till att sammanträden hålls vid behov. På begäran av en styrelseledamot ska styrelsen sammankallas.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

24§
Vid styrelsens sammanträffanden ska protokoll föras, som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få ha avvikande mening antecknad till

allabrf.se

protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd med ny paragrafserie efter varje årsskifte och förvaras på ett betryggande sätt.

25§
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig, ska dock minst två ledamöter rösta för beslutet.

26§
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

27§
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Av lägenhetsförteckningen ska aktuella pantsättningar framgå.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen ska minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus i lämplig omfattning samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Särskild inventarieförteckning ska föras.

RÄKENSKAP OCH REVISION

28§
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554).

29§
En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn ska vara auktoriserad eller godkänd.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag.

30§
Revisorn ska avge revisionsberättelse till föreningsstämman och överlämna den till styrelsen senast fyra veckor före föreningsstämman.

31§
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorns eventuellt gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman och distribueras helst tillsammans med kallelsen.

FÖRENINGSSTÄMMA

32§
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast i maj.

33§
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller före den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.
Styrelsen ska snarast bekräfta att motionen anlänt samt bereda ett lämpligt underlag för att stämman ska kunna besluta i ärendet.

allabrf.se

20120611103036

34§
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller en 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.

35§
Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd, dvs. förteckning över närvarande medlemmar, samt godkännande av fullmakter
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Fråga om stämman utlysts i stadgeenlig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för de tjänstgörande styrelseledamöterna
13. Beslut angående antal styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter samt revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt från föreningsmedlem till stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutande

Beslut får tas endast i de ärenden som angivits i kallelsen.

På extra stämma ska utöver punkt 1–7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

36§
Kallelse ska innehålla tid, plats och uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman samt handlingar enligt 31§ och 33§. Kallelsen utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom brev senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

37§
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. I röstlängden ska anges vem av medlemmarna som utövar rösträtten. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

38§
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

39§
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

allabrf.se

40§
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska bestå av minst tre (3) och högst sex (6) personer, varav stämman utser en sammankallande.

41§
Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna inom tre veckor efter stämman. Protokollet ska innehålla röstlängden, stämmans beslut, resultatet av eventuella omröstningar samt eventuella bilagor.
Inom en månad efter stämman ska det justerade protokollet med bilagor distribueras till medlemmarna (ett ex per bostadsrättslägenhet).

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

42§
Meddelanden delges genom anslag på föreningens anslagstavlor eller med brev. Dessutom kan meddelanden distribueras via föreningens webbplats eller e-post till av medlem angiven adress. Medlem anses ha delgivits ett meddelande när föreningen förfarit på sätt som föreskrivits i första meningen.

FONDER

43§
Styrelsen ska tillse att föreningens fastigheter och övriga fasta egendom är väl underhållna och i gott skick. Styrelsen ska upprätta en plan för fastighetsunderhållet och revidera denna minst vart tredje år.
Inom föreningen ska finnas en fond för det planerade fastighetsunderhållet av föreningens byggnader. Avsättning till denna fond för yttre underhåll ska ske årligen för att säkert täcka kostnaderna enligt underhållsplanen.
Fondmedlen får användas för att amortera föreningens lån.

VINST

44§
Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING

45§
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

46§
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övriga tillämpliga lagar och förordningar.

Ovanstående reviderade stadgar har antagits vid föreningsstämma den 7 april 2011 och den 11 april 2012.

Lennart Tegler
Bostadsrättsföreningens styrelseordförande,
tillika stämmoordförande 2012-04-11

Yvonne Jacobsson
Stämmosekreterare 2012-04-11