allabrf.se

Länsfö

NYA STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN I VIKARBYN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1.
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikarbyn 1 (Brf Vikarbyn 1).

§ 2.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Garagen ingår inte i bostadsrätten utan hyrs ut efter separat kölista.
Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

§ 3.
Styrelsen har sitt säte i Vikarbyn, Rättviks kommun, Dalarnas län.

§ 4.
Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före mars månads utgång. Jfr 17 §.

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

MEDLEMSKAP

§ 6.
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

§ 7.
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon har bostadsrätt.
Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

AVGIFTER

§ 8.
För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

allabrf.se

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder, se 9 §, skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas enligt följande andelsvärden:

Lägenhet 1-2:	19,85 %
Lägenhet 3:	10,88 %
Lägenhet 4:	19,27 %
Lägenhet 5:	19,85 %
Lägenhet 6:	10,88 %
Lägenhet 7:	19,27 %

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 9.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus..
Behövs större investering i fastigheten skall avsättningen ökas för att finansiera den önskade investeringen. Behovet av investering skall fastställas och en budget upprättas för den planerade avsättningen och investeringen. Först när finansieringen är klar tas offerter in, minst tre stycken. På extra stämma skall offerterna presenteras, varefter styrelsen utser två (2) medlemmar som mera noga kvalitetsgranskar de presenterade offerterna. Styrelsen kallar till en extra stämma, som avgör vilken offert man skall anta.
Den vinst/förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 10.
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

allabrf.se

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

§ 11.
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.
Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande vid sammanträdet. För giltigheten av fattade beslut fordras enighet om besluten. Om enighet ej kan uppnås sammankallar ordföranden till en extra stämma.

§ 12.
Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Föreningens firma kan dessutom tecknas av två styrelseledamöter i förening när det gäller smärre löpande ärenden. Ekonomiska beslut över 50.000 kronor skall godkännas av samtliga styrelseledamöter.

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

§ 14.
Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av fastigheten.
Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Samtliga styrelseledamöter skall godkänna inteckning och belåning av fastigheten.

§ 15.
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 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 delge medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16.
En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
Revisor åligger:
Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisonsberättelse.

allabrf.se

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 17.
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.
Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller nä minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.
Medlem som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven adress.
Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 18.
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid innan att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19.
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Förteckning över närvarande medlemmar.
- Val av ordförande vid stämman.
- Val av justeringsmän.
- Val av protokollförare.
- Fråga om kallelsen till stämman utlysts enligt stadgeenlig ordning.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisorns berättelse.
- Fastställande av resultat- och balansräkning.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- Fråga om arvoden.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Övriga ärenden, vilka uppgivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 20.
Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

allabrf.se

§ 21.
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom ombud, som skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte 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 annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 22.
Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 23.
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med 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 offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24.
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.
En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor.
Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren.

allabrf.se

§ 25.
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvarvarens räkning.

§ 26.
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 27.
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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 28.
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.
Till lägenhetens inre räknas:
Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
Inredningar i kök, badrum, och övriga utrymmen i lägenheten.
Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.
Lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde ha iakttagit.
Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

§ 29.
Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

allabrf.se

§ 30.
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 §.
Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31.
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 32.
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.
Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.
Bostadsrätt bör ej hyras ut i andra hand mer än åtta månader, ty efter nio månader kan hyresgästen hävda besittningsrätt.

§ 33.
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.

§ 34.
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 35.
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsvaren till avflyttning:

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver tvåveckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen.
Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
Om lägenheten används i strid med 33 och 34 §§.
Om 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 bidrag till att ohyran sprids i fastigheten.

allabrf.se

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en ogiltig ursäkt för detta.
Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 36.
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärden enligt 8 §.

§ 37.
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att nya stadgar blivit antagna på föreningsstämman den 23 juli 2014. Slutligt fastställande av stadgarna sker på nästa årsstämma.

Vikarbyn den 23 juli 2014

Ulla Iversen Ordf. Ulf Mattsson Yvonne Åkerblom

Anders Kallur Owe Starck

Ulla Iversen
Hagvägen 1
795 70 Vikarbyn
Tel. 070-654 05 36