

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bostadsrättsföreningen Alphusen Hemavan

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Alphusen Hemavan

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Storumans kommun i Västerbottens län.

§ 4 Medlemskap

Frågan om antagande av medlem avgöres av styrelsen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen godtar fysisk och juridisk person som medlem.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätt 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 föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskiftet i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningens sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

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

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

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

§ 5 Avgifter

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 6 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal .

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften. Från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätt upplåts för första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren, säljaren, ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelse bestämmer.

§ 6 Avsättning och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr. o. m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av det totala taxeringsvärdet .

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet eller balanseras i ny räkning.

§ 7 Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter, vilka samtliga väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då de för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 9 Firmateckning

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

§ 10 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärd eller förvaltningsorganisation behöver ej vara medlem i föreningen. Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 11 Avyttring

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 12 Styrelsens åligganden

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 årsavgift för det kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen 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 revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 13 Revisor

En revisor utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan om medgivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslaget skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 15 Stämmans ärenden

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträde samt röstlängd
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av ordförandens val av sekreterare
- d) Fastställande av dagordning
- e) Val av justeringsmän
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorns berättelse
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- j) Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k) Beslut om fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- l) Beslut om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant
- o) Val av valberedning
- p) Övriga anmälda ärenden vilka angivits i kallelsen till densamma

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 16 Stämmoprotokoll

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 17 Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma är varje bostadsrätt förenad med en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj såsom make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordförande.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstöversikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

§ 18 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 19 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varom insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelsen av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 20 Överlåtelse

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

§ 21 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 22 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bl. a.

- Egna installationer;
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem;
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som inte tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med, elledningar från lägenhetens undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i golvbrunnar, fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- Till lägenheten tillhörande mark.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick 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. Detta äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation och åtgärd 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 som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

§ 23 Förändring och ingrepp i lägenheten

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten som omfattar;

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

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 24 Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 26.

§ 25 Föreningens tillträde

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 26 Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavaren får med styrelsens tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Sker sådan upplåtelse svarar bostadsrättshavaren för sin hyresgäst gentemot föreningen i allt vad som rör bostadsrätten och begagnandet av gemensamma utrymmen och anordningar.

§ 27 Användning

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan innebära men för föreningen eller annan medlem.

§ 28 Förverkande och uppsägning

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmodat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen. Förfallodagen är den sista i månaden före den månad som avgiften avser.
3. Om lägenheten används i strid med § 27,
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 24 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. Om i strid med § 25 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, 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 eller 4-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 29 Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 30 Bostadsrättslagen

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål, som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Alphusen Hemavan, org. nr 769622-5353, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden, som är kända för oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL är uppfyllda.

Handlingar, som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med prognos år 1-11, känslighetsanalys, besiktningsprotokoll och underhållsplan med kostnadsuppskattning, allmän fastighetsinformation.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något, som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

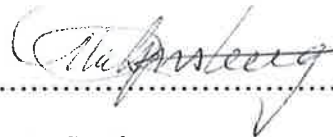
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala, att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2011-04-21



Jan Åglöv
ÅGLÖV KONSULT
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2011-04-21



Mats Gusting
EMGE Konsult
Budkavlevägen 19
352 46 Växjö