

§

STADGAR

BRF.
SOMMAREN.

BJUF.

Med beaktande
av 1991 års
bostadsrättslag.

Bokslut per 31 augusti.

NAMN OCH ÄNDAMÅL.

§ 1.

Föreningen, vars firma är:

Bostadsrättsföreningen Sommareu

har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i:

Bjufs

kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

MEDLEM. BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE.

§ 2.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

§ 3.

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Bostadslägenhet jämte därtill hörande utrymme och utrustning och i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet.

I överlåtelsehandling skall parternas namn anges liksom den lägenhet överlåtelsen avser samt de belopp som skall erläggas.

MEDLEMMAR.

§ 4.

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen om den finner det vara till fördel för föreningen anta annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

För en bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

AVGIFTER.

§ 5.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas årsavgift.

Om bostadsrättshavare betalar sin årsavgift på bank eller post gäller datum på inbetalningskvittot som att föreningen denna dag emotagit betalning.

ÅRSAVGIFT.

§ 6.

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltningen av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Årsavgiften skall betalas i förskott fördelat på månad.

Styrelsen fastställer avgifter på hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förnåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall börja gälla 1/9 varje räkenskapsår.

Vid hyresbortfall skall extra utdebitering ske kvartalet efter.

ÖVRIGA AVGIFTER

§ 7.

Vid överlåtelse skall erläggas en av styrelsen fastställd avgift.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavare ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1 procent av gällande basbelopp.

Vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala av styrelsen beslutad påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

FONDER.

§ 8.

I nom föreningen skall bildas gemensam underhållsfond för yttre underhåll och individuella depositionsfonder för varje bostadsrätt.

§ 9.

Yttre underhållsfond bildas av ev. balanserat överskott i föregående års bokslut.

§ 10.

Individuell depositionsfond för varje objekt skall finnas
Beloppets storlek beslutas av stämman.

Styrelsen beslutar om lån mot ränta från fond.

vid överlåtelse skall ny fond bildas eller gammal fond stå kvar.

Innestående medel skall förvaltas på bästa sätt av styrelsen.

STYRELSE.

§ 11.

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse.

§ 12.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter.

De av stämman valda ledamöterna väljs för en mandattid av två år.

Stämman utser tre eller fem ersättare.

Ordföranden väljes för sig själv.

Styrelsen konstituerar sig själv samt bestämmer turordning för ersättare.

Uice ordförande samt sekreterare skall finnas.

FIRMATECKNING.

§ 13.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ledamöter i förening.

Styrelsen äger rätt att utse extern firmatecknare.

SAMMANTRÄDEN.

§ 14.

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls vid behov.
När styrelseledamot så begär skall ordföranden kalla till sammanträde.

PROTOKOLL.

§ 15.

Vid styrelsens sammanträden skall föras numrerade protokoll som justeras av ordföranden samt en ordinarie ledamot.
Förrättningsprotokoll skall godkännas av styrelsen.

RÄKENSKAPSÅR.

§ 16.

Föreningens räkenskapsår omfattar fr o m den 1 september t o m den 31 augusti.

Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till täckande av eventuellt underskott.

BESLUT OM INTECKNING.

§ 17.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

BESIKTNINGAR.

§ 18.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger denne skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarens depositionsfond för att avhjälpa bristerna.

Bostadsrättshavaren skall månatligen återbetala kostnaderna tills fonden återfår av stämman beslutat belopp.

Styrelsen äger rätt pålöra ränta.

REVISORER.

§ 19.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen ersättare

§ 20

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till täckande av ev. underskott.

§ 21.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen skall denne avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 22.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

BOKFÖRING.

§ 23.

Föreningens bokföring skall handhas av från föreningen fristående auktoriserad bokföringsbolag. Stämman fastställer årligen föreslagen firma.

KASSÖR.

§ 24.

Föreningsstämman väljer för en mandattid av två år kassör som skall handha föreningens likvida medel samt ansvara för föreningens intäkter och utbetalningar. Ersättare skall utses av stämman

FÖRENINGSTÄMMA.

§ 25.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samliga röstberättigade medlemmar

§ 26

Ud ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

Stämman öppnas av föreningens ordförande.

a) val av ordförande för stämman.

b) val av sekreterare

c) val av två personer att jämte stämmans ordförande justera protokollet samt tjänstgöra som rösträknare om så påbjudes.

d) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställa röstlängd.

e) fråga om kallelse skett enligt stadgarna.

f) styrelsens årsredovisning.

g) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande.

h) fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.

i) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.

j) fråga om ev. täckande av underskott

k) fråga om arvoden..

l) val av ordförande

m) val av styrelseledamöter.

n) val av ersättare

o) val av kassör samt ersättare

p) val av lekmannarevisor samt ersättare.

q.) val av revisionsbyrå

r) val av bokföringsfirma.

s) tillsättande av valberedning.

t) övriga eventuella val.

u) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

v) avslutning.

Vid extra stämman skall förutom ärenden enligt a) till e) ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

27.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma utdelas tidigast 28 och senast 18 dagar före stämman genom brevinkasten.

Ärenden eller ändring av stadgar meddelas på samma sätt med i huvudsak innehåll och styrelsens uttalande.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske enligt ovan senast 7 dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

MOTIONER.

§ 28.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 21 dagar före stämman.

RÖSTRÄTT.

§ 29.

Vid föreningsstämman har varje bostadsrätt som ägs av medlem två röster.

Rösträtten får utnyttjas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud.

Ingen får vara ombud för mer än en bostadsrätt.

Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt.

Medlem som sagt upp sin lägenhet till avflyttning äger ingen rösträtt.

RÖSTNING OCH MINORITETSSKYDD.

§ 30.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande medlem påkallar slutna omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottnings.

I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, utom i de fall då det krävs kvalificerad majoritet för beslut.

ÄNDRING AV STADGAR.

§ 31.

Beslut är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense.

Beslutet är också giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 på den senare stämman varit ense om beslutet.

VALBAR TILL STYRELSELEDAMOT.

§ 32

Valbar till uppdrag som styrelseledamot, suppleant, kassör eller lekman-revisor är myndig medlem.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot, suppleant, kassör eller lekman-revisor.

FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER.

§ 33.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarnas exklusiva förfogande.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer och underhåll av insidan på ytterdörrar, fönsterkarmar, fönsterbågar samt byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenskada 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 någon som utfört arbete för hans räkning.

Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen

som åsamkats av bostadsrättshavaren eller hans hushåll eller hans gäster ersättes av denne om han brustit i omsorg och tillsyn han bort iakttaga

§ 34.

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar bostadsrättshavare enligt § 33.

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av de anordningar som förser lägenheten med värme, elektricitet, vatten samt kabel-TV, med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen.

Om föreningen blir ersättningsskyldig mot bostadsrättshavare hänskjuts frågan om ersättningsanspråk till föreningens försäkringsbolag.

Styrelsen må också besluta att kostnader reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i dess regi.

ÄNDRING AV OCH EXTRAUTRUSTNING I LAGENHET.

§ 35.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten,

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare kan komma att drabbas av.

MEDDELANDE. FÖRESKRIFTER.

§ 36.

Meddelande till medlemmar i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelse via brevkast eller genom anslag i trapphuset.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter som föreningsstämman utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som utför arbete för hans räkning.

TILLSYN.

§ 37.

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

ANDRAHANDSUTHYRNING.

§ 38.

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens medgivande uthyra eller överlåta lägenheten.

Styrelsens beslut kan överklagas till hyresnämnden.

GÄSTER.

§ 39.

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

AVSETT ÄNDAMÅL.

§ 40

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet är att den skall användas till permanentbostad.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till något annat än det avsedda.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.

§ 41.

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse skall göras skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen.

Syn av lägenheten skall ske före avflyttning. Eventuella skador skall åtgärdas med uttag från depositionsfonden efter överenskommelse med bostadsrättshavare.

FÖRVERKANDE. UPPSÄGNING.

FÖRENINGENS ERSÄTTNINGSRÄTT.

§ 42.

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

1. om bostadsrättshavare dröjer med betalning av årsavgift eller andra månatliga avgifter utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 39 eller § 40
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som faller under hans ansvar, åsidosätter något av vad som enligt § 36 stycke 2 och 3 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
5. om i strid med § 37 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
6. om medlem eller någon i hans hushåll medvetet skadar föreningens goda namn och rykte
7. om lägenheten helt eller väsentligt nyttjas till närings- eller verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottslig verksamhet.

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

Uppsägning får endast ske om bostadsrättshavare underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÅTERVINNANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.

§ 43.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 42 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Avses § 42 punkt 6 avgörs förverkandet av bostadsrätten efter beslut av års eller extrastämma.

TIDPUNKT FÖR FLYTTNING.

§ 44.

Skulle inte föreningen och bostadsrättshavare komma överens skall ärendet genom föreningens försorg överlämnas till juridiskt ombud.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.

§ 45.

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas

På begäran skall föreningen lämna sådana uppgifter köpare begär.

Säljaren lämnar underlag för bedömning av köparens ansökan om medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter avliden medlem fram till att arvskifte skett. Därefter skall ansökan om medlemskap ske i vanlig ordning.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

SOLIDARISKT ANSVAR.

§ 46.

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§ 47.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.