

Föreningens firma och ändamål

§1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björnrike Fjällviste.

§2. Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i Föreningens ägda fastigheter upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, förvalta Föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars intresse.

Medlemsrätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare eller andelsägare.

I Föreningens hus upplåts bostadsrätter med en bostadsrätt per lägenhet. Bostadsrätten är i sin tur uppdelad i 13 andelar. Andelarna kan ägas av från varandra fristående fysiska och juridiska personer. Mellan de olika andelsägarna skall tecknas samäganderättsavtal ("Samäganderättsavtalet") som reglerar andelsägarnas inbördes förhållande. Samäganderättsavtalets lydelse fastställs för var tid av Föreningens styrelse. Medlemskap skall vägras den som inte ansluter sig till Samäganderättsavtalet, (§24) nedan.

§3. Styrelsen skall ha sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Räkenskapsår

§4. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§5. Medlemskap i Föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av Föreningen eller som övertar bostadsrätt i Föreningens hus.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

§6. Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

§7. För lägenheten utgående grundavgifter och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till antal upplåtna nyttjandeveckor i föreningens hus.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Andelsägare svarar solidariskt gentemot Föreningen med annan ägare av samma andel.

Avsättningar och användning av årsvinst

§8. Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen senast from det verksamhetsår som infaller två år efter det föreningens samtliga hus övriga anläggningar blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fem suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§10. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhälligt när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§11. Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse högst fem styrelseledamöter, att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§12. Styrelsen få förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§13. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande. Styrelsen äger rätt att inteckna föreningens fasta egendom till säkerhet för medlemmars reverser vid förvärv av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

§14. 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,

-att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörjas besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

-att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

-att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§15. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits 1-2 revisorer och 1-2 revisorssuppleanter.

§16. Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§17. 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 revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan, med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen och i första hand via mail till den till föreningen uppgivna mailadressen och i andra hand, där ingen mailadress uppgivits, genom brev med posten till den till föreningen uppgivna postadressen. Medlemmen ansvarar för att föreningen har tillgång till i första hand rätt mejladress och i det fall ingen mailadress finns, rätt postadress. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Härjedalen.

§18. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst två veckor före stämma.

§19. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- e) Föredragning av revisorernas berättelse
- f) Fastställande av balansräkningen och resultaträkningen

- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- i) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
- j) Fråga om arvode, rese- och traktamentsersättningar, till styrelse och revisorer
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- m) Fråga om tillsättande av valberedning
- n) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas
- o) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärende.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt pkt a) – c) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§20. Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§21. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andel av 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 bostadsrättshavarens make eller annan föreningsmedlem.

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 avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22. Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Föreningen äger upplåta andel(ar) av bostadsrätt. Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den uppges.

Upplåtelse får endast ske till den som accepterat Samäganderättsavtalet.

§23. Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna, utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§24. Den, till vilket bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i Föreningen om Föreningen skäligen kan nöja sig med denne som bostadsrättshavare.

Medlemskap skall dock vägras den som inte accepterat Samäganderättsavtalet.

Medlemskap får vägras om en överlåtelse ej skett på av styrelsen fastställt avtalsformulär.

En andel i föreningen består normalt av en trettondels bostadsrätt. Medlemskap får vägras den som innehar andel som motsvarar en mindre del av en bostadsrätt än en trettondel eller, hälften därav där två gemensamt äger en andel.

Det åligger styrelsen att i samband med varje medlemskapsprövning beakta reglerna om äkta/oäkta bostadsrättsföretag, vilket kan medföra att styrelsen i enskilda fall kan vägra juridisk person medlemskap i Föreningen.

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

Detta gäller, såvitt ej annat överenskommit mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten övergått.

§26. Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligen på av styrelsen fastställt avtalsformulär samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av avtalet skall genast efter överlåtelsen insändas till Föreningens styrelse.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i Föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i Föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och disponera lägenheten endast om han antagits till medlem i Föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas som medlem i Föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§27. Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

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

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande, utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersätts genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter och inventarier.

§29. Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten med tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning.

§30. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren, skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem för vilka han svarar enligt § 29 andra stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§31. Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användning av reservnyckel, dock skall den besökande genom påringning ha förvissat sig om att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

§32. Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock generellt medge uthyrning till annan än medlem under tid som bostadsrättshavaren ej själv kan utnyttja lägenheten.

Tillstånd till uthyrning i andra hand skal normalt ges då uthyrningen är tillfällig. Tillstånd till uthyrning i andra hand skall normalt vägras då uthyrningen är storskalig och är ett led i en omfattande kommersiell verksamhet eller om den på annat sätt missköts alternativt leder till skada för föreningen.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§33. Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§34. Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om lägenheten användes i strid med §§ 32 och 33.
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
4. om i strid med 32 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
5. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem 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 punkterna 2 – 5 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§35. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas inbetalda grundavgifter.

För fråga gällande föreningen eller medlemmars inbördes relationer äger medlem inte åberopa lag (1904:48) om samäganderätt.

§36. I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.