


851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

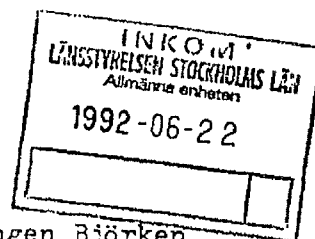
091210



Lillemor Holmsten

Stadgar för

716419-5922
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN NR 12



Firma och
ändamål

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björken
nr 12.

Reg. 930120

Särskilda
bestämmelser

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3
Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

§ 4
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december

Medlemskap

§ 5
Fråga om att antaga medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kapitlet 10 § bostadsrättslagen.
Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap

§ 6
Medlem får inte uteslutas ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 7
Insats, årsavgift och upplåtelseavgift 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.

Avgifter
(forts)

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas ytor.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2.5 % och pantsättningsavgift till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 8

Avsättning-
ar och an-
vändning av
årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Den vinst, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

§ 9

Styrelse och
revisorer

Styrelsen består av 5 ledamöter samt 2 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

Styrelse och
revisorer
(forts)

§ 12

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.

§ 13

Utan föreningsstämmans bemyndighet får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 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 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 revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

Två revisorer jämte två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits

Det åligger revisorerna:

: 4

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 16

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

Extra stämma hålles då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisorerna eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma skall ske skriftligen och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall ange ärenden, som skall förekomma på stämman.

Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Det åligger envar medlem att hålla styrelsen underrättad om aktuell uppehållsadress.

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

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden.

- a) Stämmans öppnande
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
- c) Godkännande av dagordningen
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Fastställande av balansräkningen
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Föreningsstämma
(forts)

- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller
täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisorer och suppleanter
- o) Övriga anmälda ärenden
- p) Stämmans avslutande

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

§ 19

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

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem 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 får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, 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.

§ 21

Bostadsrätt upplåtes 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.

Upplåtelse och
övergång av
bostadsrätt

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han 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.

Upplåtelse och
övergång av
bostadsrätt
(forts)

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 arvskifte 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.

§ 23

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 permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 24

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 an-

Upplåtelse och
övergång av
bostadsrätt
(forts)

ningen, för bostadsrätten säljas på offentlig auktion
för förvärvarens räkning.

25

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 av-
ser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid
byte eller gäva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet
skall tillställas styrelsen.

26

Avsägelse av
bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast
efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skrift-
ligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid
det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader
från avsägelsen, eller vid senare månadsskifte som angetts
i denna.

27

Bostadsrätts-
havarens rät-
tigheter och
skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens
inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen
svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens
. väggar, golv och tak samt underliggande skikt.

. inredning och utrustning- såsom ledningar och övriga in-
stallationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation
och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar;
i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar
svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i
fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren
endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp)

. golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar
samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostads-
rättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna
av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand
eller vattenledningskada i lägenheten endast om skadan har
uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom
vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hus-
håll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägen-
heten eller som utför arbete där för hans räkning.

Bostadsrätts-
havarens rät-
tigheter och
skyldigheter
(forts)

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv
vällat gäller vad som nu sägts endast om bostadsrättshavaren
brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om oovra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvars-
fördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

En bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, ute-
plats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara
för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vid-
tagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer,
underhåll, installationer m m.

§ 28

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för
föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder
skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som
kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten,
avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets-
tillstånd erhålls.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägen-
heten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning
och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de sär-
skilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens
sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann till-
syn över att detta också iaktas av dem han svarar för enligt
27 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl
kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i
lägenheten.

§ 30

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma
in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att ut-
föra arbete som föreningen svarar för.

§ 31

Bostadsrätts-
havarens rätt-
igheter och
skyldigheter
(forts)

En bostadsrättshavare får upplåta 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 lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelse. 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 förenas med villkor.

§ 32

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.

§ 33

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

§ 34

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §,
4. 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 underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

Bostadsrätts-
havarens rätt-
igheter och
skyldigheter
(forts)

- 5. 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,
- 6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 och han inte kan visa en giltig ursäkt, för detta,
- 7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
- 8. 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.

§ 35

Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 36

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar. Ovanstående stadgar har antagits vid ..*B.r.f.*.....
..*Björkås*.....föreningstämman den *26 mars* 19*92*
Intyggar undertecknade styrelseledamöter.

Johan Hagberg..... *Eloer Luvellius*.....
.....
Åke Eriksson.....

Att denna kopia överensstämmer med originalet intyggas:

Dagny Bengtson

[Signature]

| |
|------------------------------|
| INKÖPT |
| LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN |
| Almäna enheten |
| 1992-06-22 |
| |
| |

tel. 08-205574

08-2141021