

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÄLVBRINKEN**

org nr.....

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 22/5 - 92

.....

.....

.....

LÄNSTYRELSENS GODKÄNNANDE.

Föreningens firma och ändamål

1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Älvbrinken.

2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

3.

Styrelsen har sitt säte i Pajala

4.

Ordinarie föreningstämma hålles en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17.

Räkenskapsår

5.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap

6.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 paragrafen bostadsrättslagen.

7.

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

Avgifter

8.

För lägenhet utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen faställer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

9.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med belopp motsvarande minst 0,15% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond ska avsättas de överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10.

Styrelsen består av minst tre högst sju ledamöter samt minst 2 högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när det vid sammanträde närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fodras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande enighet om besluten.

12.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter var för sig, eller en styrelseledamot och annan person som styrelsen därtill utsett, var för sig.

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 ej vara ordförande i styrelsen.

14.

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

15.

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 faställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning 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 revisoreernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningstämma till medlemmarna tillställa kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

16.

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningstämma

17.

Föreningstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och ska därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/3 av samtliga röstberättiga medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

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

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före datum för ordinarie stämma, senast en vecka före extra stämma.

18.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19.

På ordinarie föreningstämma ska förekomma följande ärenden:

- a Uprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b Val av ordförande vid stämman.
- c Val av justeringsmän.
- d Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- e Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f Föredragning av revisorernas berättelse.
- g Fastställande av resultat och balansräkning.
- h Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j Fråga om arvoden.
- k Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l Val av revisor och suppleant.
- m Övriga anmälda ärenden.

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

20.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

21.

Vid föreningstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgör sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningstämma ser öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. de fall-bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar-där särskild röstövervikt erfodras för giltighet av beslut, behandlas i 60 - 62 paragrafen i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt det belopp varmed grundavgift och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttagas skall även detta anges.

23.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit efter dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24.

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras medlemskap 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 bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbode med honom.

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

25.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som 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 anges i anmaningen, äger föreningen rätt sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit sedan bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligt hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28.

Bostadsrättshavaren skall till egen kostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhets inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller annan för lägenhetens uppvärmning nödvändig anordning. Bostadsrättshavaren svarar ej heller för underhåll av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med gas, elektricitet och vatten med vilken föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningskada 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 någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv ej förvållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

29.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

30.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler och övriga särskilda bestämmelser som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28. tredje stycket.

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

31.

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

32.

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än till medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att utnyttja sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33.

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.

34.

Bostadsrättshavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om de kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35.

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor, eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två dagar efter förfallodagen.
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövlig samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand.
- 3 om lägenhet används i strid med 33 eller 34.
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenhet upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan dröjsmål underätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenhet upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

- 6 om i strid med 31.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 fullgörs,
- 8 om lägenhet helt eller till väsentlig del utnyttjas till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottslig brottslig förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

36.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 paragrafen bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37.

I allt varom ej härovan stadgas gäller bostadsrättslagen.