

Stadgar

Hem (<https://www.brfmarielund.nu/>) / Stadgar

Stadgan är det avtal som gäller mellan dig som medlem och föreningen! Tag del av dina skyldigheter och rättigheter!

Firma och ändamål

1§
Föreningens firma är Bostadsrättsförening Marielund i Östersund. Föreningen har sitt säte i Östersund. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna att nyttjas utan begränsning i tiden. Verksamheten skall bedrivas miljövänligt och studie och fritidsverksamhet skall främjas. Gemenskapen skall stärkas och gemensamma intressen och behov tillgodoses. Medlemmar i föreningen kallas bostadsrättsinnehavare och upplåtelsen benämns bostadsrätt. Föreningens målsättning skall vara att alla medlemmar tar aktivt del i föreningens verksamhet.

Medlemskap

2§
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 för vägras medlemskap. Styrelsen har att pröva ansökan om medlemskap i föreningen. Den som upptagits som medlem äger rätt att erhålla utdrag ur medlemsregistret innehållande uppgift om lägenhetsyta, andelstal, samt aktuell årsavgift. Den som ansöker och beviljas medlemskap i föreningen förutsätts vara införstådd med sin skyldighet att inom ramen för sitt kunnande och sin förmåga aktivt bidra till föreningens bästa.

Insatser och avgifter

3§
Insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Upplåtelseavgift,

överlåtelseavgift, pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften för uppgå till högst 1,0% av Bb och pantsättningsavgiften till högst 0,5% av Bb (Basbeloppet) som gäller vid tidpunkten för medlemskap respektive underrättelsen om pantsättning. Överlåtaren svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

4§

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och nuvarande adress anges. Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall alltid bifogas.

Överlåtelseavtalet

5§

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen samt representant för brf. I avtalet skall lägenhetens identitet samt priset för lägenheten anges. Om formkraven i stycke 1 ej är uppfyllda är överlåtelsen ogiltig.

6§

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare för denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Ett dödsbo får ändå utöva bostadsrätten under högst tre (3) år från dödsfallet. Därefter får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller motsvarande och att någon som inte förvägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Sker ej detta kan bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

7§

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. Juridisk person samt fysisk underårig person som har förvärvat bostadsrätt till bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

8§

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande och förvärvaren inte antagits som medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

9§

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

Till det inre hör:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt.
- Inredning och utrustning – ledningar och övriga inst. För vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom efter vållande eller genom vårdslöshet. I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning. Elledning från proppskåpet in i lgh svarar bostadsrättshavaren för.

- golvbrunnar, (rensning av vattenlås), inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. För målning av utsida av ytterdörr och fönster svarar föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer m.m.

10§

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. (Ex omdragning av rör och ledningar, flyttning av innerväggar etc.)

11§

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs i och för förvaltningsuppdraget av föreningens fastigheter.

12§

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte själv kan disponera sin lägenhet får dock upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd lämnas om beaktningsvärda skäl anföres för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Föreningen kan ålägga bostadsrättshavaren att till strykande av skälen inlämna nödvändiga bestyrkta handlingar.

13§

Nyttjanderätten till lägenhet som bebos med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen (månadsavgiften) två vardagar efter angiven förfallodag.

2. Om bostadsrättshavaren utan styrelsens samtycke, eller tillstånd, upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten vanvårdas och bostadsrättsinnehavaren bryter mot de krav som hälsa, miljö, sundhet och ordning anger och detta medför men för föreningen eller annan medlem.

14§

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Om bostadsrättshavare vidtager rättelse utan dröjsmål får uppsägning inte ske. Om uppsägning sker har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelse revisorer

15§

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter. Minst en, och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på två (2) år. Valet sker på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Styrelsen är beslutsför när hälften eller minst fyra ledamöter är närvarande.

16§

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderåret. Före mars månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, balans & resultaträkning.

17§

Revisor skall vara en ordinarie föreningsvald och en suppleant. Jäml §46 Föreningslagen, skall revisorn ha den insikt om redovisning som behövs för sitt uppdrag, (ej krav på auktorisation el. motsv.). Om stämman beslutar att extern revisor anlitas, skall denne dock lyda under Kommerskollegiums tillsyn samt vara medlem i FAR (Föreningen Auktoriserad Revisorer). Revisor väljs på ett år.

18§

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast april månads utgång. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda ev. anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling. Löpande revision skall utföras minst en (1) gång i månaden.

Föreningsstämma

19§

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

20§

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 10% av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat.

21§

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka innan stämman hålles.

22§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av utsedd protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av två justeringsmän/rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorns berättelse.
9. Fastställande av resultat & balansräkning.

10. Beslut om hur ev. vinst/förlust skall föras.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Anmälda ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-6 endast förekomma de ärenden för vilket stämman blivit utlyst.

23§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utskick till samtliga medlemmar senast två (2) veckor innan ordinarie stämma och en vecka innan extra stämma. Tidigast fyra (4) veckor innan ordinarie stämma får kallelse skickas ut.

24§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom annan medlem, make/maka, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen som ombud.

Ingen får företräda mer än en medlem.

Det justerade protokollet från stämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre (3) veckor efter stämman.

25§

Föreningslagens och Bostadsrättslagens regler vad avser majoritetskrav för giltiga stämmobeslut skall gälla och skärpningar i dessa avseenden genom ändring av föreningens stadgar är ej giltiga. Föreningen äger ej rätt att söka medlemskap i annan ekonomisk förening om majoritetskravet för utträde ur denna förening har skärpts utöver vad som i lag eller författning säges.

Fonder

26§

Inom föreningen skall bildas följande fond:

Förvaltningsfond

Till förvaltningsfonden skall underhåll avsättas medel som vidmakthåller och förbättrar föreningens underhållsstatus.

Avsättningens storlek avgörs av underhållsplanen.

Upplösning och likvidation

27§

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tilfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

28§

Vid ordinarie företagsstämma utses valberedning som har till uppgift att fram till nästa ordinarie stämma värva medlemmar som kan föreslås som kandidater till de förtroendeuppdrag som skall besättas i föreningen. Valberedning skall vara lägst två och högst fem ledamöter varav en sammankallande.

29§

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare, samt studieorganisatör. Styrelsen beslutar även om vem/vilka som skall utses att teckna föreningens firma.

30§

Föreningen skall förvaltas på ett sätt som är tidsenligt och kostnadseffektivt. För att minimera uppkomsten av förslitning och skador på föreningens egendom skall förvaltningsmodellen vara framåtriktad och regelbundna inspektioner skall utföras enligt särskilt upprättad stående arbetsordning. För att tillgodose kravet på hög disponibilitet bör föreningen förfoga över egna maskiner och verktyg för fastighetsskötseln.

31§

Föreningen skall hålla sin mark och sina fastigheter i ett förstklassigt och väl underhållet skick. Det åligger styrelsen att fortlöpande hålla sig underrättad om föreningens underhållsstatus. Övriga medlemmar är likväl skyldiga att vidta åtgärder för att tillförsäkra en bibehållen och hög underhållsstatus.

32§

Föreningens ansvar som arbetsgivare bestrids av styrelsen i den mån föreningen har personal anställd. Föreningen skall därför bereda styrelsen möjlighet att inhämta kunskaper beträffande arbetsgivaransvaret genom att anordna utbildning i tillämpliga delar.

33§

Andra meddelanden till medlemmarna än kallelse till årsstämma/extrastämma tillställs dem genom anslag på särskild plats i fastigheterna alternativt via När-TV meddelanden.

34§

Om årsstämman beslutar att det inom föreningen blir aktuellt med vinstdelning skall denna ske till medlemmarna med beaktande av respektive medlems andelstal.

Övrigt

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Stadgarna är godkända och registrerade vid Bolagsverket 2014-08-07.