2003-07-08 registrerades ~~stadgar~~, stadgeändring av Patent och registreringsverket, Bolagsavdelningen

Karin Berglund

STADGAR

för bostadsrättsföreningen

BRYNJAN

org.nr 758500-0172

Föreningsgatan 3-7 Uddevalla

Innehållsförteckning:

§ 1	Föreningens firma, ändamål och syfte	sid 2
§ 2	Medlemskap	sid 2
§ 3	Insats och avgifter mm	sid 2-3
	• *Insats och upplåtelseavgift*	
	• *Årsavgift mm*	
	• *Betalning av årsavgift*	
	• *Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning*	
	• *Särskild debitering*	
	• *Övergång, överlåtelseavtal och pantsättningsavgift*	
§ 4	Bostadsrättshavarens rättigheter/ skyldigheter	sid 3-4
§ 5	Upplåtelse av lägenhet	
	• *i andra hand*	sid 4
	• *inneboende*	
§ 6	Medlems- och lägenhetsförteckning	sid 4
§ 7	Förverkande, uppsägning	sid 4-5
§ 8	Skadestånd	sid 5
§ 9	Tvångsförsäljning	sid 5
§ 10	Styrelsen	sid 5
	• *Antalet styrelseledamöter och suppleanter/mandattid*	
	• *Styrelsens beslutsförhet*	
	• *Firmateckning*	
	• *Sammanträde*	
	• *Protokoll*	
§ 11	Räkenskapsår	sid 6
§ 12	Årsredovisning	sid 6
§ 13	Revisorer	sid 6
§ 14	Föreningsstämma	sid 6-7
	• *Dagordning vid föreningsstämma*	
	• *Kallelse till föreningsstämma*	
	• *Motioner till föreningsstämma*	
	• *Rösträtt vid föreningsstämma/ Ombud eller biträde*	
	• *Beslut vid föreningsstämma*	
	• *Valberedning*	
	• *Föreningsstämmoprotokoll*	
§ 15	Meddelanden till medlemmarna	sid 7
§ 16	Tvister	sid 7
§ 17	Fonder	sid 8
§ 18	Stadgeändringar	sid 8
§ 19	Föreningens upplösning	sid 8
§ 20	Annan lagstiftning	sid 8

§ 1 Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är "**Bostadsrättsföreningen Brynjan**".
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Föreningsgatan 3-7 Uddevalla, upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i dessa stadgar och i allmän lag Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas **bostadsrättshavare.**
Styrelsen har sitt säte i Uddevalla.

§ 2 Medlemskap

Medlem i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Ansökan om medlemskap skall ställas till styrelsen som avgör om medlemskap kan beviljas. Styrelsen är skyldig att senast en månad efter inkommen skriftlig ansökan till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han har bostadsrätt.
Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt.
Juridisk person annan än kommun eller landsting får vägras medlemskap.

§ 3 Insatser och avgifter mm.

- ***Insats och upplåtelseavgift:***

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insatsavgift eller upplåtelseavgift beslutas av föreningsstämman.

- ***Årsavgift:***

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom en årsavgift som betalas av bostadsrättshavarna. Årsavgiften skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde i föreningen. I årsavgiften ingående kostnader är ränta och amorteringar, fastighetsunderhåll, skatter, försäkring, förvaltning, kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning och avsättning i fonder för fastighetsunderhåll.
Lokaler som uthyres av föreningen skall i årsavgiften inkludera bränslekostnader och vatten och i förekommande fall el (vid ej egen mätare).

- ***Betalning av årsavgift:***

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.
För tillkommande nyttigheter som nyttjas av vissa medlemmar såsom parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

- ***Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning:***

Styrelsen har rätt att besluta om dröjsmålsränta vid försenad betalning av årsavgiften enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften till dess att full betalning sker.
Styrelsen kan också besluta om att påföra påminnelseavgift vid försenad betalning.
Inkassoavgifter betalas av bostadsrättshavaren enligt lag (1981:739).

- ***Särskild debitering:***

En kostnad som uppstått genom särskild mätning eller händelse skall fördelas solidariskt mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärde genom *ett särskilt tillskott*.

- ***Övergång, överlåtelseavtal och pantsättningsavgift:***

Det är fritt för bostadsrättshavaren att överlåta sin lägenhet. Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av dag för överlåtelsen samt till vem överlåtelsen skett.
En styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan med underskrift av både säljare och köpare.

Överlåtelseavtalet skall vara skriftligt och i avtalet skall alltid anges vilken lägenhet som avses och köpeskillingen samt överenskommen tillträdesdag.. Överlåtaren skall meddela styrelsen sin nya adress. Förvärvaren skall omgående skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Namn, personnummer och hittillsvarande adress skall framgå av ansökan . Detta gäller även vid byte och gåva. Om en överlåtelse inte uppfyller dessa krav är den ogiltig.
Styrelsen skall senast en månad efter ingiven ansökan meddela köparen av bostadsrätten om han antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.
Vid överlåtelser där det kan förväntas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten ges styrelsen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller inte barn till förvärvaren eller där bostadsrätten genom arv och testamente övergått till maka/make eller barn/ adoptivbarn. I dessa fall skall styrelsen informeras skriftligt innan medlemskap kan beviljas.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten max tre (3) år efter dödsfallet trots att dödsboet inte är medlem. Därefter gäller att inom sex (6) månader skall dödsboet på uppmaning visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte och att någon som inte kan förväntas vägras inträde ansökt om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om uppmaningen inte följs kan bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.
Pantsättningsavgift får tas efter beslut av styrelsen om högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan av medlemskap alternativt tidpunkt för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

§ 4 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre skick och tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsföreningen ansvarar även för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick genom en underhållsplan.

- Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

-rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
-inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten vilket inkluderar installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och brandskydd till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om elledningar ansvarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral.
-golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning och underhåll av ytterdörrar och ytterfönster.

- Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av

brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

- Bostadsrättshavaren har rätt till att företa förändringar i lägenheten

efter tillträdet och att medlemskap beviljats.
Väsentliga förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller el får endast företas efter godkännande av föreningens styrelse. En förutsättning för godkännande är att dessa förändringar inte innebär men för föreningen efter enskild medlem.

- Bostadsrättshavaren är skyldig att vid nyttjande av lägenheten och övriga utrymmen i fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Detta gäller även besökare till bostadsrättshavare eller någon annan som inom fastigheten utfört arbete för hans räkning.
- Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen har ansvar för. Detta skall utom i akuta fall med betydelse för fastighetens funktion och säkerhet föranmälas. Om inte föreningen ges tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning.
- Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring för lägenheten.
- Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än vad som avses i paragraf 1. Detta gäller avvikelser som kan åberopas som betydande för föreningen eller enskild medlem.

§ 5 Upplåtelse av lägenhet

Andrahandsuthyrning:
Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om detta anmälts och godkänts av styrelsen. Ansökan skall göras skriftligen till styrelsen med angivande av skäl till upplåtelsen, vilken tid som gäller och namnet på den som skall hyra i andra hand. Detta gäller också nyttigheter som bostadsrättshavare hyr av föreningen (förrådsutrymmen, parkering mm).
Inneboende:
Bostadsrättshavaren får inte inrymma personer i sin lägenhet som kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 6 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen har ansvar att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar i en medlemsförteckning. I förteckningen skall även framgå samtliga lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Var bostadsrättshavare har rätt till begäran om utdrag om den lägenhet han har som bostadsrätt.

§ 7 Förverkande, uppsägning

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts med de begränsningar som nedan följer är förverkad och ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. I det fall att föreningsstämman beslutat om insats/ upplåtelseavgift och bostadsrättshavaren underlåter att fullfölja sin betalningsskyldighet inom en månad efter skriftlig anmaning från styrelsen.
2. Underlåtenhet att betala årsavgiften och andra avgifter såsom särskilt tillskott eller återkommande underlåtenhet att betala avgifter i tid efter skriftliga påminnelser från styrelsen enligt § 3.
3. Om lägenheten upplåts i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd från styrelsen enligt § 5. Detta gäller också inneboende enligt samma paragraf.
4. Vid vanvårdande av lägenheten enligt § 4. Detta gäller också ifall lägenheten är uthyrd i andra hand.
5. Om lägenheten till väsentligt del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentllig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 4 utan att visa giltig ursäkt för detta.

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

§ 8 **Skadestånd**

Föreningen har rätt till ersättning för skada om bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning.

§ 9 **Tvångsförsäljning**

Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 7 skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten (KFM) efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 10 **Styrelsen**

Antalet styrelseledamöter/suppleanter och mandattid:

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse om tre (3) personer och två styrelsesuppleanter.
Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en tid av två år.
Styrelsesuppleanterna väljs för en tid av ett år på föreningsstämman.
Styrelseledamöterna och suppleanterna kan omväljas. Styrelseledamöterna bör avgå växelvis 1 respektive 2 vartannat år. Första gång val sker bestäms turordningen genom lottning. Styrelsen konstituerar sig själv och utser ordförande.
Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem. Valbar person måste vara myndig som uppfyller kraven för medlemskap enligt § 2 och § 3. Underårig eller person satt i konkurs kan inte väljas till styrelseledamot.
Vid fall där vakanser uppstår efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens beslutsförhet:

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Styrelsen är inte beslutsför när mindre än tre ordinarie ledamöter eller suppleanter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som minst hälften av ledamöterna röstat för eller vid lika röster den mening som biträds av ordföranden. Vid minsta antalet ledamöter närvarande fordras för giltigt beslut enhällighet.

Firmateckning:

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening,

Sammanträde:

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Efter ordinarie föreningsstämma skall ett konstituerande styrelsemöte äga rum.

Protokoll:

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokoll skall justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

§ 11 Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår; 1 januari till 31 december.

§ 12 Årsredovisning

Senast en månad före föreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna en årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas i fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 13 Revisorer

För granskning av föreningens räkenskaper och förvaltningen av föreningen skall två ordinarie revisorer väljas vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa föreningsstämma. Dessa väljs på för ett (1) år. Likaså skall på ordinarie föreningsstämma väljas två revisorssuppleanter också med en mandattid på 1 år.

§ 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året innan mars månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma kan också hållas när revisor finner skäl till det eller när 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning vid föreningsstämma:

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande
2) Fastställande av röstlängd
3) Godkännande av dagordningen
4) Val av stämmoordförande
5) Val av protokollförare
6) Val av justeringsmän tillika rösträknare
7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8) Föredragning av styrelsens årsberättelse
9) Föredragning av revisorernas berättelse
10) Fastställande om resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorerna för verksamhetsåret.
14) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
16) Val av valberedning
17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna ärenden från medlemmar i stadgeenlig ordning
18) Stämmans avslutande

Kallelse till föreningsstämma:

Kallelsen skall ske tidigast fyra (4) veckor innan eller senast två (2) veckor före stämman. Kallelsen skall lämnas genom skriftligt meddelande till bostadsrättshavaren genom brevinkast/ brevlådor. Av kallelsen skall framgå dagordningen för mötet. Om ändring av stadgar skall behandlas skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Kallelse till *extra föreningsstämma* skall ske på samma sätt. På dagordningen för den extra föreningsstämman skall utöver punkt 1-7 endast förekomma de ärenden som blivit utlysta som skäl till stämman.

Motioner till föreningsstämma:

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen anmäla detta till styrelsen innan januari månads utgång.

Rösträtt vid föreningsstämma/ ombud eller biträde:

Varje medlem har en röst vid stämman. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt tillsammans har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast den medlem som fullföljt sina åtaganden mot föreningen enligt föreningens stadgar eller enligt lag.
Ombud : Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får var ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall kunna visa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Biträde: Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid föreningsstämma:

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.
Vid val anses den som fått flest röster som vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
All omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.
Vid beslut med kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen gäller inte första stycket.

Valberedning:

Vid den ordinarie föreningsstämman utses en valberedning om två (2) personer varav en sammankallande för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till fötroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Föreningsstämmoprotokoll:

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängd skall bifogas protokollet över stämmans beslut. Vid omröstningar skall resultatet framgå av protokollet.
Det justerade protokollet skall finnas tillgängligt för medlemmarna senast en månad efter stämman. Distribution av protokollet sker på samma sätt vid kallelsen.

§ 15 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna delas ut i brevlådorna. Brådskande meddelanden kan också anslås i trappuppgångarna i fastigheten.
Föreningen har post-/meddelande-låda i uppgången Föreningsgatan 7.

§ 16 Tvister

Tvister mellan bostadsrättsföreningen och styrelsen eller ledamot därav eller bostadsrättshavare skall, där det ej är fråga om nyttjanderätt hänskjutas och avgöras enligt lagen om skiljemän.

§ 17 Fonder

Inom bostadsrättsföreningen Brynjan skall följande fonder finnas:

- Yttre underhållsfond
- Dispositionsfond
- Fond för bostadsrättshavarnas underhåll (inre reparationsfonden)

Till ***yttre underhållsfond*** skall årligen avsättas minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
Fonden är avsedd att möta omkostnaderna för större reparationer som inte kan bestridas av årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet.
Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en ***dispositionsfond*** eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.
Fonden för bostadsrättshavarnas underhåll (inre reparationsfonden) skall bildas genom årlig uttaxering. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen. Bostadsrättshavaren äger rätt att disponera kontot för reparation och underhåll av sin lägenhet efter anmälan till styrelsen. Detta gäller inte medlem som inte fullgjort sina förpliktelser och ekonomiska åtaganden mot föreningen.

§ 18 Stadgeändringar

Beslut om stadgeändringar är giltigt om samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är överens. Beslutet är också giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på senare stämman gått med på beslutet.
Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst ¾ av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
Registrering av stadgeändringar skall omgående anmälas för registrering hos Patent & Registeringsverket. Verkställighet av beslutet får ej ske förrän registrering är gjord.

§ 19 Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens andelsvärde i föreningen.

§ 20 Annan lagstiftning

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

Ovanstående stadgar för bostadsrättsföreningen Brynjan som ersätter tidigare stadgar 1942-05-09 har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 10 mars 2003 samt vid en extra föreningsstämma den 14 maj 2003.

Intygas härmed:

Inger Erlandsson, styrelseledamot

Ragnhild Svensson, styrelseledamot

Marie Adler, styrelsesuppleant

Boel Ohlsson, styrelsesuppleant

Per Eric Eldborn, styrelseordförande