

STADGAR Brf Skänken

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skänken.

§ 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Föreningens säte

Styrelsen har sitt säte i Fagersta Kommun, Västmanlands län.

§ 4. Medlemskap

Ansökan om medlemskap i föreningen prövas först av styrelsen, och före ett godkännande kontrolleras den sökandes ekonomiska förutsättningar och tidigare hyresvärd(ar) kontaktas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

§ 5. Årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Om en årsavgift ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

För att täcka oförutsedda utgifter kan föreningen i undantagsfall, efter beslut på föreningsstämma, begära så kallat *särskilt tillskott* av medlemmarna. *Särskilt tillskott* får inte begäras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från att sådant beslut fattats. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6. Om fonder och användning av årsvinst

Inom föreningen ska följande fonder finnas:

1. Fond för Yttre underhåll.
2. Fond för Inre underhåll (reparationsfonden).

Fonden för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Hur eventuellt överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska disponeras, föreslås av styrelsen och antas av medlemmarna på den årliga föreningsstämman.

Fonden för inre underhåll. Årlig uttaxering av bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 1% av varje lägenhets årsavgift. Pengarna i fonden, som för varje bostadsrättshavare beräknas separat, ägs av bostadsrättshavarna personligen. För att bekosta reparationer inom bostadsrättshavarens lägenhet, får erforderligt belopp tas ur fonden, om styrelsen ej har något att invända.

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av Ordförande, Sekreterare, samt tre Styrelseledamöter jämte en eller två suppleanter. Ordförande och Sekreterare väljs av föreningsstämman för två år i taget, med avgång vartannat år. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen äger rätt att besluta om val av lämplig bokföringsfirma men ska vid ordinarie föreningsstämma alltid meddela vilken denna firma är och hur samarbetet fungerar. Representant för anlitad bokföringsfirma ska alltid medverka på föreningsstämman.

Föreningsstämman kan även enligt den tidigare modellen, om frågan väcks av medlem, och en majoritet sedan genom omröstning beslutar detta, välja att endast utse en styrelse på tre eller fem Styrelseledamöter jämte en eller två suppleanter. Då överläts tillsättandet av Ordförande, Sekreterare och vice ordförande helt till styrelsen som väljer dessa vid ett konstituerande möte efter årsstämman.

Styrelsens arbete. Föreningens Ordförande företräder föreningen inför domstolar och andra myndigheter.

Styrelsen fastställer avgifter och upprättar förslag till inkomst- och utgiftsstat för verksamhetsåret, och bestämmer den ordning i vilken avgifterna ska betalas.

Styrelsen förvaltar föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd fastighetsskötare, vilken inte själv behöver vara medlem i föreningen.

Styrelsen äger ej rätt att utan föreningsstämmas beslut, sälja, riva, bygga om eller belåna föreningens fasta egendom. Medlemmarnas godkännande gäller inte längre än två år.

Styrelsen ansvarar för att bokföring för föreningen sköts i enlighet med gällande bokföringslag. Föreningens samtliga in- och utbetalningar av pengar skall passera föreningens Bankgirokonto.

Föreningens räkenskaper avslutas 31 december. Senast en månad före föreningsstämma ska styrelsen lämna gångna årets redovisningshandlingar till revisorerna. Styrelsen ska i händelse av anmärkning från revisorerna lämna förklaring vid ordinarie föreningsstämma

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst- och utgiftsstat ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen ska en gång varje år besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar samt redogöra för detta i årsredovisningen.

§ 8. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse.

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen.
9. Frågan om arvoden för löpande året.
10. Fastställande av inkomst- och utgiftsstat.
11. Val av Styrelse och suppleanter.
12. Val av Revisorer och suppleanter.
13. Val av Valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten och kan även kompletteras med kallelse via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev och/eller e-post. Information som av styrelsen bedöms viktig att nå ut med bör även finnas att tillgå på föreningens hemsida på internet om en sådan finns.

Protokoll fört av sekreteraren under föreningsstämman ska finnas hos styrelsen senast inom två veckor efter stämman.

På en extra föreningsstämma ska endast de ärenden för vilka stämman utlysts och angetts i kallelsen, tas upp.

§ 13. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

De fall – bland andra då det är frågan om att ändra dessa stadgar – då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, hänvisas till Bostadsrättslagen. Hur ändring av stadgar går till beskrivs i Bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap. 23-25 §.

§ 14. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrätt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får han eller hon ej utöva bostadsrätten om medlemskap ej medgivits av styrelsen.

Överlåtelse av bostadsrätt ska göras skriftligen och förses med överlåtarens egenhändiga, bevitnade namnteckning. Föreningens Ordförande och/eller sekreterare ska delta vid kontraktskrivningen. Överlåtelse ska anmälas till styrelsen minst 14 dagar före kontrakt skrivs för att ge föreningen tid att pröva medlemskapet enligt § 4.

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

Bostadsrättshavare äger rätt att avsäga sig bostadsrätten och där igenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen och namnteckningen ska vara bevitnad. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen den dag som infaller tre månader efter att avsägelserna skedde.

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.

För en bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Störningar. När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras boendemiljö att de skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket ska föreningen, skriftligen, ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Upphör inte störningarna utan dröjsmål, efter den skriftliga varningen, så har föreningen, enligt både föreningens stadgar och Bostadsrättslagen, rätt att säga upp bostadsrättshavaren.

Är störningarna särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning behöver ingen tillsägelse om bättring föregå uppsägningen.

Medlemmens och föreningens skyldigheter.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid övertagande av lägenheten omedelbart iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och reda inom fastigheten, samt att rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska även hålla noggrann tillsyn att ordningsföreskrifterna följs även av alla personer som inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant krävs för nödvändig tillsyn eller utförande av arbete. Föreningen ska se till att lägenhetsinnehavaren störs så lite som möjligt av detta.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Han eller hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- * Rummens väggar, golv och tak.
- * Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten.
- * Glas i fönster och dörrar.
- * Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, och inte heller för annat underhåll än målning av element och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Rengöring av golvbrunn och avlopp/vattenlös under handfat/diskho är bostadsrättshavarens ansvar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll, gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta gäller i alla tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att det i lägenheten finns fungerande Brandvarnare. Detta kan rädda liv, påskynda släckningsarbetet och minimera skador på huset i händelse av brand.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Uthyrning i andra hand. Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta lägenheten till icke medlem, dock först efter särskild prövning av styrelsen. För uthyrning i andra hand till främmande person krävs alltid styrelsens tillstånd och godkännande av hyresgästen. Anmälan om uthyrning i andra hand ska göras till styrelsen minst en månad före eventuell uthyrning.

§ 15. Uppsägning av Bostadsrättshavare

Bostadsrättshavaren har nyttjanderätt till lägenhet då inflyttning skett. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1.) Om bostadsrättshavaren dröjer med inbetalning av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott under fjorton dagar från det att föreningen skriftligen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet. Innan denna uppmaning har påminnelse med fastställt påminnelseavgift skickats ut.

2.) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än den är avsedd för och avsevärt men där igenom kan tillskyndas föreningen eller någon av dess medlemmar.

3.) Om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd hyr ut lägenheten till icke medlem eller där i stadgivarande inrymmer främmande person.

4.) Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten hyrts ut till, åsidosätter sina skyldigheter enligt § 14, enligt bestämmelserna som gäller bostadsrättshavare.

5.) Om i fall bostadsrättshavaren är skyldig att lämna föreningen tillträde till lägenheten enligt bestämmelserna § 14, detta vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6.) Om bostadsrättshavaren åsidosätter ej ovan nämnda förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen. Förpliktelser enligt Bostadsrättslagen tillhör dessa.

Finns fall, som denna paragraf avser, som ligger bostadsrättshavaren till last men är av ringa betydelse, får han eller hon ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande som står under punkt 2-6, ska föreningen ha gett bostadsrättshavaren chans att omgående bättra sig.

Uppsägning kan göras skriftligen, med Rekommenderat brev, där kvittot på uthämtat brev gäller som bevis på mottagandet av uppsägningen. Uppsägningsbesked kan överlämnas till bostadsrättshavaren personligen, med vittnen närvarande i händelse av att den uppsagde ej lämnar sitt skriftliga erkännande om uppsägningen.

Sker uppsägning av anledning, som står i 1, 4 eller 5, är bostadsrättshavaren skyldig att genast flytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren rätt att bo kvar till den dag som infaller tre månader efter att uppsägningen skedde.

Hur bostadsrätt, efter att bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, ska säljas står att läsa i Bostadsrättslagen. Då bostadsrätt har sålts, utesluts den förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 16. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Stora ingrepp ska alltid göras av för uppgiften utbildad fackman och får ej göras av okunnig person.

§ 17. Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 18. Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen, eller styrelseledamot eller föreningsmedlem, ska, där det ej rör sig om nyttjanderätts förverkande, avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 19. Upplösning av föreningen

Om föreningen ska upplösas ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter.

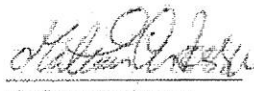
Övrigt

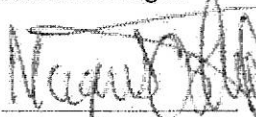
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Att dessa stadgar av föreningens medlemmar blivit antagna på Erf Skänkens ordinarie föreningsstämma den 7 Maj 2012 – den andra av två på varandra följande föreningsstämmor, intygar undertecknade styrelseledamöter.


Fagersta den 7 maj 2012.



Hans-Åke Berglin


Mathias Eriksson


Magnus Östlund

Bevittnat av:


Antti Ravila


Stig Svensson