

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Syrenen i Töreboda.

Föreningens firma och ändamål.

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Syrenen i Töreboda.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen lägger förslag till föreningsstämman om hur mycket mark som nyttjas av respektive bostadslägenhet eller lokal, stämman beslutar med enkel majoritet hur mycket som respektive bostadslägenhet eller lokal disponerar.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Töreboda kommun.

4 §

Ordinarieföreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr 17§.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt inom föreningen.

Rullande klippschema

Avgifter

8 §

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och räntor, så också för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början. Förseningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiftens storlek beslutas av en föreningsstämma med enkel majoritet.

Styrelsen kan besluta att ersättningen för värme, vatten, renhållning, elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan besluta om avgift för icke närvarande medlem, som inte anmält giltigt förhinder till styrelsen, på beslutad gemensam arbetsdag. Avgiftens storlek beslutas, efter förslag från styrelsen, av en föreningsstämma med enkel majoritet.

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

Avsättningar och användning av årsavgift

9 §

Avsättning för bostadsrättsinnehavarens lägenhetsunderhåll skall göras årligen, om föreningens ekonomi tillåter. Styrelsen lägger förslag till avsättning och den fastställs årligen av årsstämman, i samband med att budgeten för nästkommande år fastställs.

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll skall göras årligen, om ~~föreningens ekonomi tillåter och ett underhållsbehov finns~~. Styrelsen lägger förslag till avsättning och den fastställs årligen av årsstämman, i samband med att budgeten för nästkommande år fastställs.

Det överskott/underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter, dessutom kan väljas suppleanter i så fall minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när hälften av ledamöterna är närvarande vid sammanträdet.

12 §

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

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. Vice värden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan beslut på av föreningsstämman får styrelsen inte sälja föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

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

Styrelsen ska genom besiktning av föreningens hus, kunna långsiktigt säkerställa att medel finns för det långsiktiga underhållsbehovet. Styrelsen kan upprätta en långsiktig underhållsplan om de anser att behovet finns. Behovet av underhållet ska styra styrelsens agerande. *Besiktningdag bestäms på årsmötet före städdagen och då njäps vi åt med allt.* Styrelsen ska upprätta budget och lägga förslag på årsavgifter för det kommande räkenskapsåret som fastställs av ordinarie föreningsstämma med enkel majoritet.

Styrelsen ska senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma utdela till medlemmarna kopia på årsredovisning och revisionsberättelse.

16 §

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

Revisorerna ska senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen anser behov finns eller om revisorerna begär det, om 3 av 14 medlemmar begär det skriftligen till styrelsen ska också extra stämma hållas.

forts 17 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen 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 personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, utdelning, skickas ut som brev eller via e-post.

18 §

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

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande för föreningsstämman.
3. Val av protokollförare för stämman.
4. Val av en eller två protokollsjusterare.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinst eller förlust enligt den fastställa balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om arvoden.
11. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter till styrelsen samt antalet revisorer och suppleanter.
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av eventuell valberedning.
15. Övriga anmälda ärenden.
16. Stämmans avslutning.

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

20 §

Protokollet från föreningsstämman skall senast inom en månad vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är ombud med daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ett biträde ska anmälas om närvarande till styrelsen senast en vecka före stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om ingen påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i övriga ärenden vinner den mening som biträds av ordförande.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen kan godkänna denne som bostadsrättsinnehavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make/maka får inträde i föreningen inte nekas. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till närstående som varaktigt sammanbott med bostadsrättsinnehavaren.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare(säljare) som förvärvare(köpare) skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Kopia av överlåtelsen skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättsinnehavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen och bostadsrättshavaren avflyttar från bostaden vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken som ingår i upplåtelsen, samt skyldigheten att följa föreningens regler och beslut gäller även övrig mark som tillhör föreningen. 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 innerdörrar.

forts 28 §

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor och yttersidor av fönstrens bågar och karmar, även för målning av innersidor och yttersidor av ytterdörrar. Föreningen ansvarar för kostnaden av färg till ytterfönster och ytterdörrar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

29 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändra i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentligt förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid nyttjande av lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de ordningsregler och övriga föreskrifter som beslutats på föreningsstämma. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som 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 smittad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen bör meddela bostadsrättsinnehavaren vem som kommer och vid vilken tidpunkt senast en vecka före besöket.

32 §

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens tillstånd uthyra eller upplåta hela bostaden i andra hand utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid inte är i kan att använda sin bostadslägenhet, får hyra ut hela lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till uthyrningen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för andra hands uthyrningen och föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som missköts är förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättsinnehavaren är sen med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det föreningen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren är sen med betalning av årsavgift fem vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättsinnehavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 33 § eller 34 §.
4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare.
6. Om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilade skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken det ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

forts 35 §

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

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

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

Övriga bestämmelser

36 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas ursprungliga insatts.

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

Historik angående stadgar.

Brf Syrenens första stadgar antogs på ett konstituerande sammanträde den 29/6 1988. Detta intygades av styrelseledamöterna Sven-Erik Johansson och Sten Jeppson.

Den 29/8 1988 blev dessa stadgar registrerade och godkända hos länsstyrelsen i Skaraborgs län på kontoret i Mariestad. Beslutet undertecknades av Lilly Tordby.