

Stadgar

för

Brf Klockan nr.1 i Tierp

Firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Klockan nr.1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Tierps kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2§

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att inom 30 dagar från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit, avgöra frågan om medlemskap.

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Juridisk person får ej inneha bostadsrätt i föreningen. Undantaget är kommun och landsting, som ej får vägras medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

Insatser och avgifter

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser. En ändring av årsavgifterna beslutas av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garageplats, parkeringsplats, el-plats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild avgift, som bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår förseningsavgift, som bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshaverens rättigheter och skyldigheter.

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörrens insida och till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Lister foder och socklar
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- El-radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare

- Fönster- och dörrglas och till fönster och glas hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporclin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- till tvättmaskin hörande ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar
- kranar och anslutningsventiler
- ventilationsfläkt om sådan finns
- elektrisk handdukstork om sådan finns

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

För till lägenheten tillhörande balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa felet på bostadsrättshavarens bekostnad.

7§

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringen ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring av bärande konstruktion, ledning för vatten, avlopp eller värme m.m. utgör alltid väsentlig förändring.

10§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler

som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshaveren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshaveren vet är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6§. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshaveren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshaveren inte lämnar tillträda till lägenheten, när föreningen har rätt till de, kan föreningen ansöka om handräckning.

12§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshaveren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. Ansökan ska ske på blankett som tillhandahålls av styrelsen.

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

13§

Bostadsrättshaveren får inte använda lägenheten för något annat än det avsedda.

14§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas ned bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshaveren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

- bostadsrättshaveren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshaveren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshaveren, genom att det inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshaveren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar
- bostadsrättshaveren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshaveren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller o vikten till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjande rätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshaveren till last är av ringa betydelse.

15§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshaveren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshaveren inte skiljas från lägenheten.

16§

Om föreningen säger upp bostadsrättshaveren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17§

Har bostadsrättshaveren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshaveren svarar för har blivit åtgärdade.

Styrelsen

18§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av ytterligare två styrelseledamöter i förening.

19§

Vis styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20§

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

21§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och heller inte riva eller förta väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

23§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24§

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen minst en vecka före föreningsstämman.

26§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

27§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28§

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta skriftligen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

29§

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär

det hos styrelsen med avgivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Av styrelsen till stämman tillskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. avslutande

31§

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Som närstående till medlemmen anses den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annan beslutats av stämman innan valet förrättas.

35§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

36§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

37§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Vinst

38§

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut fördelas vinsten mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning, likvidation m.m.

39§

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

40§

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma
den _____, samt vid ordinarie föreningsstämma den _____

.....