



§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Aspen.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Älvsbyns kommun, Norrbottens län.

§ 4 Medlemskap

Skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen lämnas till styrelsen för avgörande. Styrelsen följer de anvisningar som finns i Bostadsrättslagen.

§ 5 Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen ansvarar för reparation av ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, det gäller ledningar för värme, elektricitet och vatten. Föreningen ansvarar även för reparationer som orsakats av brand och vattenskada som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Föreningen ansvarar för yttre underhåll av fastigheterna.

§ 6 Bostadsrättshavarens (BRH) ansvar

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

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv, tak, eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, vatten och avloppsledningar inom lägenheten, ringledning, toaletter, glas och bågar i fönster och dörrar. Föreningen ansvarar för underhåll av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

För rep och underhåll av tillbyggda altaner ansvarar på egen bekostnad Bostadsrättshavaren.

BRH får inte göra större förändringar i lägenheten utan styrelsens godkännande.

BRH skall hålla ordning och följa regler som föreningen beslutat. BRH är skyldig att vid lägenhetens förfogande iaktta allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Försummar BRH detta så kan föreningen avhjälpa brister på respektive BRH bekostnad.

BRH är skyldig att till vice värd - eller annan av föreningen utsedd - lämna nyckel till lägenhet så att denne vid behov kan komma in för att utföra arbete eller tillsyn i lägenhet.

§ 7 Uppsägning av Bostadsrättshavare

Vid allvarliga störningar kan BRH sägas upp. Det skall vara störningar som i väsentlig grad är skadlig för hälsan och försämrar miljön för övriga inneboende eller omgivningen t.ex. oljud. Före uppsägning skall skriftlig tillsägelse med tydlig redogörelse göras av styrelsen.

§ 8 Försäljning och uthyrning av bostadsrätt

Vid försäljning och överlåtelse av bostadsrätten skall kontakt tas med styrelsen innan försäljningen påbörjas för att så smidigt som möjligt kunna fullgöra överlåtelsen av bostadsrätten.

Säljaren av lägenheten är skyldig att underrätta den nya ägaren om dennes rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen samt att se till att föreningens stadgar överlämnas till köparen.

BRH är skyldig att iakttaga stor noggrannhet vid försäljning av bostadsrätt. Köpare måste kunna fullgöra de stadgeenliga skyldigheterna.

Föreningen är beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och även medverkar i föreningsarbetet. Därför får inte uthyrning ske i andra hand annat än i undantagsfall.

Som undantag räknas:

- Militär tjänstgöring
- Studier på annan ort (1 år)
- Arbete under en kortare tid på annan ort.

Styrelsen skall då kontaktas och ge sitt samtycke.

§ 9 Medlems- och lägenhetsförteckning

Medlems- och lägenhetsförteckning skall finnas och den skall uppta alla medlemmar och lägenheter som finns i husen, samt vem som är lägenhetsägare.

Där skall man kunna utläsa om en bostadsrätt är pantsatt.

BRH har rätt - ingen annan - att få utdrag på sin lägenhet för att t.ex. visa banken att den är rätt ägare och att lägenheten inte tidigare är pantsatt.

§ 10 Avgifter

Årsavgifter skall varje år ses över och ev. uppdateras så att de täcker löpande kostnader som: Räntor, amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll, uppvärmning, vatten, el, renhållning samt avsättning till fonderna som föreskrivs i § 11. Årsavgiften uträknas i förhållande till lägenhetens yta.

§ 11 Fonder

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll samt reservfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till reservfonden.

§ 12 Underhåll

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

Föreningen har ansvar för ventilationskanaler och skall göra tillsyn vart 3:e år i samtliga lägenheter, uthyrda lokaler, gemensamma utrymmen samt garage. Tillsyn skall göras innan förvaltningsberättelsen lämnas.

§ 13 Styrelse

Styrelsen skall bestå av ordf. och 6 på föreningsstämman valda ledamöter. Ordförande vars mandattid är ett år, får omväljas högst fyra gånger i följd. Övriga ledamöters mandattid är två år, hälften varje år. 2 suppleanter väljs vid föreningsstämman på 1 år. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig vice ordf., kassör, firmatecknare och sekreterare. Vi förfall av ordf. och v. ordförande utser styrelsen annan ledamot att leda förhandlingarna.

Styrelsen är beslutsfällig när kallelse till samtliga ledamöter och suppleanter utsänts minst 2 dagar före mötet och minst 4 ledamöter är närvarande, under förutsättning att de är ense om beslutet. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller 1 styrelseledamot och 1 annan person som styrelsen utsett.

Styrelsen och firmatecknare äger rätt att själva eller genom ombud företräda föreningen inför myndigheter. Styrelsen har inte rätt att utan föreningsbeslut sälja, bygga om eller inteckna föreningens fasta egendom.

Styrelsen ansvarar att bokföring för föreningen sker i enlighet med bokföringslagen.

§ 14 Revisorer

Vid föreningsstämman väljs 2 revisorer och 2 revisorssuppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Dessa skall granska styrelsens förvaltning och räkenskaper. Före föreningsstämman skall fullständig revision göras. Minst en gång i kvartalet skall kassa och inläggande värdehandlingar granskas. Revisorerna skall delta i styrelsens tillsyn av lägenheterna, uthyrda lokaler, gemensamma utrymmen och garage vart 3:e år.

§ 15 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 16 Årsredovisning

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

§ 17 Vicevärd.

På förslag av styrelsen utser föreningsstämman - vid behov – vicevärd. Denne behöver inte vara ledamot eller suppleant i styrelsen. Vicevärd behöver inte vara medlem eller bo i husen.

§ 18 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före Mars månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas, när styrelse, revisor eller minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar så begär. Medlem som önskar visst ärende behandlat skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 4 veckor före stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte någon begärt sluten omröstning.

Kallelse till föreningsstämma skall ske tidigast 4 veckor eller senast 2 veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske tidigast 4 veckor eller senast 1 vecka före stämman. Dagordning samt inkomna motioner skall medfölja kallelsen.

Kallelsen delas ut till medlemmar i brevinkast liksom protokoll. Övriga meddelanden delas ut i brevinkast eller anslås på husens anslagstavlor.

§ 19 Ärenden på ordinarie föreningsstämma.

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande och sekr. för stämman.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av justerare.
4. Fråga om kallelse till stämman skett stadgeenligt.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens verksamhetsberättelse och däri intagna resultat- och balansräkning.
7. Revisorernas berättelse.
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut i anledning av verksamhetsårets över/underskott.
10. Fråga om ansvarsfrihet för den avgående styrelsen.
11. Beslut om styrelsearvoden och kostnadsersättningar.
12. Val av ordf. 1 år.
13. Val av 3 styrelseledamöter på 2 år.
14. Val av 2 styrelsesuppleanter på 1 år.
15. Val av 2 revisorer på 1 år.
16. Val av 2 revisorssuppleanter på 1 år.
17. Val av vice värd - i förekommande fall.
18. Val av valberedning, 2 st på 1 år.
19. Övriga frågor som enligt stadgarna kan behandlas av föreningsstämman.
20. Avslutning.

På extra föreningsstämma skall endast ärenden som angetts i kallelsen förekomma.

§ 20. Medlems röst

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

BRH är beslutsfattande med 1 röst.

Rösträtt kan ske genom ombud, om denne har fullmakt från BRH.

§ 21. Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas storlekar.

§ 22. Tvist

Vid uppkomna tvister rörande bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter hänvisas till Bostadsrättslagen.-

Övrigt

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