

FÖRENINGENS NAMN OCH ÄNDAMÅL

§1.

Föreningens namn är "BRF Traversen Upp & Ner". Föreningens mål och syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostäder, fastigheten Laxgatan 12, utan tidsbegränsning. Medlem som fått en sådan upplåtelse kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska vidare främja gemenskap och trivsel bland de boende. Verka för att de känner ansvar för sin bostadssituation ifråga om skötsel av föreningens allmänna egendom.

MEDLEMSKAP

§2.

Inträde i föreningen kan person beviljas som genom upplåtelse erhåller en bostadsrätt eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet samt personer som sammanbor med henne/honom.

§3.

Styrelsen prövar frågan om antagande av ny medlem. Detta efter sedvanlig kreditkontroll, information om stadgar och husregler samt träff med den som ansöker om medlemskap.

AVGIFTER OCH FONDER

§4.

Årsavgift för lägenhet fastställs efter förslag av styrelsen. Ändring av avgifter ska dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Felar bostadsrättshavare att inom stipulerad betala avgiften och rättelse inte sker inom en månad efter anmodan äger föreningen rätt att säga upp upplåtelseavtalet med berörd bostadsrättshavare. Hävs upplåtelseavtalet har föreningen rätt till ersättning för eventuella ekonomiska skador.

Vad som beskrivs ovan gäller inte om annat överenskommit med styrelsen.

§5.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till storlek, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till sparande/fonder. I årsavgiften ingår värme, varmvatten, hushållsel, sophämtning, konsumtionsvatten samt fiberanslutning till fastigheten. Avgiften beräknas efter lägenhetens yta.

§6.

Inom föreningen ska medel avsättas till följande fonder/sparande:

**Inre reparationsfond*

**Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond: Benämns Sparandekonto i BRF Traversen Upp & Ner.*

*Till *Inre Reparationsfonden* avsätts vid varje årsskifte 3% av årsavgiften. Fonden kan efter beslut av föreningsstämma hållas vilande om föreningens ekonomi inte medger några överföringar. Innestående medel kan dock användas av respektive bostadsrättshavare. Fonderade medel ska användas för att lägenheterna ska hålla en god standard i fråga om exempelvis väggar, golv, innerdörrar, innerfönster, innertak, målning av radiatorer, vattenkranar, vitvaror typ kyl, frys, spis.

Fondens innestående belopp följer bostadsrätten och inte bostadsrättshavaren.

*Till föreningens *Sparandekonto* överförs 3 000:-/månad. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet/årsredovisning balanseras i ny räkning och överförs till den ekonomiska bufferten.

Medlen ska användas för att främja föreningens syften, förbättra verksamheten och bekosta underhåll av fastigheten. Föreningsstämma beslutar hur sparade medel ska användas.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§7.

Bostadsrättshavare som önskar överlåta (sälja) sin bostadsrätt ska minst fyra veckor före dag för träffad överenskommelse om överlåtelse och minst tre månader före överlåtelse skriftligen meddela styrelsen om detta. Överlåtelsen hanteras av styrelsen oftast i kontakt med både bostadsrättshavarens mäklare samt köparen.

Om bostadsrättshavaren önskar överlåta sin lägenhet innan hon/han bott tre år i lägenheten har bostadsrättsföreningen hembud. Det vill säga rätt att återköpa lägenheten till inköpspris uppräknat med prisindex. Därefter står det bostadsrättshavaren fritt att sälja till eget pris.

Regeln finns för att förhindra att lägenheterna används till spekulation.

Styrelsen har rätt att neka överlåtelse om villkoren i överlåtelsen strider mot stadgarna eller om sedvanlig kreditprövning visar på brister hos den presumtive köparen.

Hembudsrätten gäller ej när överlåtelse sker till följd av utmätning p.g.a kreditors fordring på bostadsrättshavaren.

§8.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna/denne nyttja bostadsrätten endast efter man antagits som medlem av bostadsrättsföreningen Traversen Upp & Ner.

§9.

På styrelsen åligger att tillsammans med befintliga medlemmar/delägare snarast pröva inträdesansökan från en ny innehavare av bostadsrätt. Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i BRF Traversen Upp & Ner om föreningen skäligen kan nöja sig med sökanden efter sedvanlig kreditprövning. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make får inträde inte nekas. Som maka/make räknas även sambo som uppfyller kraven enligt sambolagen.

§10.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§11.

1.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan om bostadsrättshavaren på nedanstående punkter felar förverkas. Föreningen äger då rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

*Om bostadsrättshavaren inte fullföljer sina ekonomiska skyldigheter gentemot föreningen.

*Om bostadsrättshavaren grovt bryter mot stadgarnas §20-24 och inte på styrelsens anmaning kan visa giltig orsak.

*Om bostadsrättshavaren grovt åsidosätter någon av sina andra skyldigheter som anses av stor vikt för föreningen att genomföra. P.g.a att föreningen har självförvaltning förutsetts medlem ta fullt ansvar för sina åtaganden i form av städning av gemensamma utrymmen, skottning samt övriga insatser i enlighet med de separata Husreglerna man accepterar vid en medlemskapsansökan till BRF Traversen Upp & Ner.

2.

Om nyttjanderätten är förverkad i enlighet med §12-1, första stycket, har föreningen inte rätt att säga upp bostadshavaren till avflyttning om rättelse sker inom en månad.

Bostadsrättshavaren kan också om synnerliga skäl finns begära ett ytterligare anstånd med betalningen a´ 14 dagar. För att förkasta en sådan begäran måste styrelsen vara helt enig.

Om nyttjanderätten är förverkad i enlighet med §12-1, andra och tredje stycket krävs omedelbar rättelse för att uppsägningsbeslut inte ska verkställas. Uppsägelsebeslutet tas dock inte tillbaka, utan hålls vilande i tre månader för att man ska kunna se bostadsrättshavarens ärliga avsikt till förbättring.

3.

Från det att föreningen meddelat uppsägelse till avflyttning till dag för avflyttning måste minst tre kalendermånader förflyta.

4.

Tvist mellan bostadsrättshavare som berörs av §11 och BRF Traversen Upp & Ner ska i första hand avgöras av hyresnämnden i Luleå kommun. Om någon av parterna inte är nöjd med hyresnämndens utlåtande, av civil domstol.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§12.

Bostadsrättshavare kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen efter tre månader räknat från närmaste månadsskifte. Eller från senare datum om det angetts i avsägelsen.

Vid en avsägning har hyresgäster i fastigheten rätt till förtur innan försäljning på öppna marknaden. Hyresgäst med längst hyrtid har företräde.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§13.

Bostadsrättshavaren och med den sammanboende personer har rätt att fritt nyttja sin bostadsrätt och tillsammans med de andra boende nyttja föreningens gemensamma utrymmen.

§14.

Bostadsrättshavare och med den sammanboende personer över 15 år har rätt att delta med yttrande- och förslagsrätt på föreningsstämma. Dock har varje bostadsrätt endast en röst på stämman.

§15.

Bostadsrättshavaren har rätt att på anmaning till styrelsen få upplysningar och information om styrelsens arbete och föreningens ekonomiska situation.

§16.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande förråd i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Här kan pengar i *Inre Reparationsfonden* användas. För eget utfört arbete utgår inte ersättning utan endast mot kvitto/räkning på nödvändigt material samt inhyrda tjänster. Kostnader utöver medel i fonden betalas av bostadsrättshavaren själv.

Till "det inre" räknas;

*Lägenhetens väggar, golv och tak. Inredning i kök och badrum. Fönstrens innerglas samt innerdörrar.

*Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens inre bågar och karmar, målning av radiatorer.

*Underhåll och byten av vattenblandare, köksfläkt.

BRF Traversen Upp & Ner ansvarar i övrigt för fastighetens underhåll som av ventilationsanläggning, avlopps-, vatten- och elledningar samt radiatorer som den försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

§17.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller el. Styrelsen får dock inte vägra tillstånd om åtgärden utförs av legitimerad hantverkare och inte medför skada eller olägenhet för föreningen. Men i övrigt utföra ändringar och renoveringar.

§18.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer till följd av brand eller vattenskada om dessa uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör eller gästar hushållet. Det samma om skador uppstått då någon inte fackmannamässigt utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller även för förekomst av ohyra i lägenheten.

§19.

Bostadsrättshavaren är skyldig att visa respekt för de andra boende. Detta innebär att hon/han iakttar de Husregler som föreningen utfärdat. Tillsammans med övriga boende ska man försöka hålla föreningens egendom i gott skick och i god ordning.

Bostadsrättshavaren är även ansvarig för övriga personer som tillhör eller gästar lägenheten och fastigheten.

§20.

Bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde till lägenheten för att utföra nödvändig tillsyn eller utföra erforderligt arbete, underhåll och service.

§21.

Bostadsrättshavaren får endast upplåta lägenheten till person i andra hand med styrelsens medgivande. Styrelsen har inte rätt att neka sådan överenskommelse om bostadsrättshavaren har skäl för begäran. Tillstånd till andrahands-uthyrning kan av styrelsen beläggas med tidsgräns eller andra villkor.

§22.

Bostadsrättshavaren får inte upplåta hela eller delar av lägenheten till utomstående personer om det kan medföra men för föreningen eller annan boende.

§23.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat än det avsedda ändamålet.

STYRELSEN OCH REVISORERNA

§24.

Styrelsen har sitt säte i Luleå kommun.

§25.

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

Posterna som ska finnas är: Ordförande, sekreterare samt kassör och utses av föreningsstämman. Två i förening av ledamöterna, efter beslut vid konstituerande styrelsemötet, fungerar som firmatecknare.

Styrelsen väljs av föreningsstämman och mandattiden är på minst ett år eller till nästa föreningsstämma. Styrelsen antar själv hur den löpande arbetsordningen ska ske. Denna får dock inte strida mot föreningens stadgar.

§26.

Styrelsen eller firmatecknarna får inte utan föreningsstämmans tillstånd sälja, inteckna eller på andra sätt förändra föreningens ägandeförhållande av egendomen. De får heller inte riva eller bygga om föreningens fastighet utan föreningsstämmans tillstånd.

§27.

Föreningens räkenskaps/verksamhetsår sträcker sig från 1/1 - 31/12. Före april månads utgång ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning, förvaltningsberättelse, resultat- samt balansräkning.

§28.

På föreningsstämman väljs två ordinarie revisorer samt en revisorssuppleant. Mandattiden för revisorer samt suppleant är minst ett år eller till nästkommande föreningsstämma.

§29.

Revisorerna ska innan maj månads utgång avge sin revisionsberättelse. Anmärkningar mot styrelsen från revisorerna ska av styrelsen skriftligen förklaras för samtliga medlemmar vid föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMAN

§30.

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år före utgången av juni månad.

§31.

Extra föreningsstämma hålls då styrelse eller revisorer finner skäl till detta. Även minst 10% av medlemmarna kan skriftligen begära att en extra stämma hålls där det anges vilket ärende som önskas behandlat.

§32.

Medlemmar som önskar att ett särskilt ärende ska behandlas på föreningsstämman ska i god tid innan stämman skriftligen meddela detta till styrelsen så samtliga medlemmar kan informeras. Under denna paragraf ryms vid varje föreningsstämma frågan om medlemmarna fullgjort sina skyldigheter och åtaganden enligt gällande Husregler.

§33.

På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av sekreterare för stämman.
4. Godkännande av röstlängden.
5. Frågan om stämman utlysts i behörig ordning.
6. Val av två justerare tillika rösträknare.
7. Dagordningens godkännande.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisionsberättelsen.
10. Godkännande av resultat- och balansräkning samt beslut om hur vinst eller förlust i balansräkningen ska disponeras.
11. Beslut om styrelsens ansvarsfrihet.
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av två revisorer samt en revisorssuppleant.
15. Ärenden enligt §32.
16. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 endast de frågor för vilka den utlysts behandlas.

§34.

Styrelsens ska kalla till föreningsstämma genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller via e-post. Kallelsen ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Till extra föreningsstämma ska kallelse utfärdas två veckor innan stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller via e-post.

§35.

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

En medlems rätt vid föreningsstämman kan utövas av ett ombud som ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. För en person får endast annan medlem eller medlemmens maka/make, sambo, förälder, syskon eller barn över 15 år vara ombud.

§36.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet såvida inte röstberättigad medlem önskar sluten votering. Vid lika röstetal ska stämmoderföranden höra om mötet vill behandla frågan ytterligare. Om röstetal efter förnyad diskussion fortfarande är lika sker utslag genom lottning.

§37.

Förändringar i föreningens stadgar kan endast göras om samtliga röstberättigade medlemmar på en stämma så önskar eller om 2/3 av de röstberättigade medlemmarna på två stämmor med minst sex månader i emellan så önskar. Stadgeändring efter anmodan från myndighet (som Bolagsverket) eller på grund av nya lagar måste dock göras vid närmast följande föreningsstämma eller senast innan det datum som anges i anmodan.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§38.

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal (procentuellt ägande av föreningen).

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. BRF Traversen Upp & Ner kan finna stöd i "Husregler" vilka godkänns av föreningsstämma.