

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Brf. Brunnsgatan 5 i Hudiksvall

Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brunnsgatan 5 i Hudiksvall.

2§

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3§

Styrelsen skall ha sitt säte i Hudiksvall.

Särskilda Bestämmelser

4§

En ledamot av styrelsen samt suppleant för denna skall då förutsättningarna enl. §10 2 st. föreligger, utses av Hudiksvalls Kommun.

En revisor samt suppleant för denna skall, då förutsättningarna enl. 16§ 2 st. föreligger, utses av Hudiksvalls Kommun.

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

Räkenskapsår

5§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap

6§

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52§ bostadsrättslagen.

7§

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

Avgifter

8§

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman.

Avsättningar och användning av årsvinst

9§

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10§

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs på föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.

11§

Styrelsen konstituerar sig själv om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12§

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av styrelseledamot i föreningen 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. Vicevärden får ej vara ordförande i styrelsen.

14§

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15§

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse.

Om föreningsstämma ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

16§

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalts eller avskrivits.

Revisor åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Föreningsstämma

17§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av §4 3 mom.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Medlem som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas tidigast sex veckor före och senast två veckor innan ordinarie stämma och extra stämma.

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 ska förekomma:

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Val av ordförande vid stämman

Val av justeringsmän

Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisorns berättelse

Fastställande av balansräkning

Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Fråga om arvoden

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisor och suppleant

Övriga anmälda ärenden

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

20§

Vid stämma för protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21§

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall –bland andra fråga om ändring av dessa stadgar– där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av behandlas i 60-62§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22§

Bostadsrätt upplåtes 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 upplåtelsen av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23§

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat

bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmäningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24§

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten, efter förvärvet innehas av makar.

25§

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmäningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26§

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalen.

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 bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen på den dag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter 3 månader från avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak.

Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten.

Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.

Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster .

För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavare, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vallande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten

29§

Bostadsinnehavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30§

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet , ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den för vika han svarar enligt 28§ tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenhet.

31§

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utföra nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32§

Bostadsrätthavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrätthavaren som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33§

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

34§

Bostadsrätthavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35§

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillrätta är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning.

Om bostadsrätthavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

Om bostadsrätthavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

Om lägenheten används i strid med 33 eller 34§§.

Om bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare.

Om i strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrätthavaren ej kan visa giltig ursäkt.

Om bostadsrätthavaren åsidosätter annan av honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

36§

Vid föreningens upplösning skall 65§ i bostadsrättslagen gälla. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens grunduppgifter.

37§

I allt som ej här stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

Att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 2018-05-14

betygar undertecknande styrelseledamöter



Ordförande Birgitta Nilsson



Kassör Anna Enström