

Stadgar för bostadsrättsföreningen BRF NIPVALLEN

Organisationssnummer: 7888000143

Bostadsrättsföreningens namn och säte

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn är BRF NIPVALLEN och har säte i Sollefteå kommun.

Verksamhet

§ 2 Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler, samt tomtmark i anslutning till dessa, åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemsskap

§ 3 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

§ 4 En fysisk person som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemsskap i föreningen, om de villkor för medlemsskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

En juridisk person kan vägras medlemsskap om bostadsrätten inte är avsedd för fritidsändamål.

§ 5 Fråga om medlemsskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemsskap inom fyra veckor från att skriftlig och, av 1 person, bevitnad ansökan om medlemsskap inkommit till föreningen.

§ 6 Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig och bevitnad av en person.

Avgifter

§ 7 Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock beslutas på föreningsstämma. Uppnås inte enighet måste beslutet godkännas av hyresnämnden för att bli gällande.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens insats motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje bostadsrättslägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska säljaren betala en överlåtelseavgift på 2 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om årsavgiften, eller annan eventuell avgift, inte betalas i utsatt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Andrahandsuthyrning

§ 8 Om en fysisk person vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska hen ansöka hos styrelsen om tillstånd. Styrelsen ska lämna tillstånd för upplåtelse i andra hand om det finns skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Om en juridisk person vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska det ansökas om tillstånd hos styrelsen. Tillstånd om upplåtelse i andra hand ska begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en årlig avgift motsvarande 2 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättens skick

§ 9 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark om det ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerade skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar som vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Har bostadsrättsföreningen försett lägenheten med sådana stamledningar ska bostadsrättshavaren inte svara om ledningarna förser fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och

ytterfönster. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för annat underhåll än målning gällande radiatorer.

Är bostadsrätten försedd med en balkong, terass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa. Bostadsrättshavaren får inte utan bostadsrättsföreningens skriftliga samtycke, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp som kan medföra skada på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar han eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

§ 10 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om avhjälpande, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 11 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Uppstår skada utanför bostadslägenheten till följd av sådana åtgärder är dock inte bostadsrättshavaren ansvarig, förutsatt att han inte handlat vårdslöst.

§ 12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Förändring får även ske i form av ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, gas, värme och ventilation. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Försäkring

§ 13 Bostadsrättsföreningen tecknar en fastighetsförsäkring som medlemmarna ska komplettera med ett bostadstillägg.

Styrelse

§ 14 Styrelsen ska bestå av minst tre styrelseledamöter med minst en suppleant.

§ 15 Styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom den som är medlem även make/maka och sambo till bostadsrättshavare väljas. Det gäller även annan person som bostadsrättshavaren varaktigt sammanbor med. Detsamma gäller för suppleanter.

§ 16 Styrelsen har sitt säte i Sollefteå kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§ 17 Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 18 Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Räkenskapsår

§ 19 Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari - 31 december.

Senast den 31 januari varje år ska styrelsen avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 20 Föreningen ska ha minst två revisorer med minst en revisorssuppleant.

Revisor/-er och suppleant/-er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

§ 21 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 31 mars varje år. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst fyra veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 22 Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

Förutom medlemmar får även utomstående personer närvara under föreningsstämman.

§ 23 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 24 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,
3. Val av ordförande vid stämman,
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare,
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet,
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst,
7. Fastställande av röstlängd,
8. Styrelsens årsredovisning,
9. Revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Arvode åt styrelsen och revisorer,
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. Val av valberedning,
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 23, och
17. Stämmans avslutande.

§ 25 På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 24 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 26 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utformas genom anslag på lämplig plats. Kallelse ska utfärdas senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma och senast tre veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anstånd på lämplig plats.

§ 27 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättslägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Till ombud kan antingen en medlems make, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen utses. Ett ombud kan företräda flera av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Underhåll av föreningen

§ 28 Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll, och
2. Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen i § 18. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Ordningsregler

§ 29 Styrelsen har rätt att besluta om ordningsregler för bostadsrättsföreningen.

Upplösning och likvidation

§ 30 Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 31 För sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 10 maj 2023.