

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björken 2, 716411-1689

Antagna den 6 maj 2018

(Dessa stadgar ersätter de ursprungliga stadgarna, antagna vid föreningsbildning 1983-05-17 och de ändrade stadgar som antogs 2008-09-20)

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Björken 2.

§ 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. Endast fysiska personer kan antagas till medlemmar och lägenheterna ska användas till permanentboende. Näringsverksamhet får ej bedrivas i lägenheterna utan styrelsens godkännande.

Föreningens hus är uppförda år 1905 och är både till det yttre och inre bevarandevärda, varför vissa begränsningar finns till exempel beträffande tekniska installationer, boendemiljö eller energibesparande åtgärder.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Karlstads kommun, Värmlands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10-del av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevinkast/-lådor eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna utdelas i brevinkast/-lådor eller anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller med e-post.

§ 6 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och revisorssuppleanter
13. eventuellt val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 – 5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka har angetts i kallelsen.

§ 7 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 8 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 9 Stämmoprotokoll

Vid stämman fört protokoll skall efter justering senast inom 3 veckor efter stämman finnas hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 14 Underhåll

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

§ 15 Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll

ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska överföras i ny räkning.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, data, kabel-TV, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är försedd med takterrass ska bostadsrättshavaren även tillse att avrinning för dagvatten inte hindras.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, det vill säga som permanentbostad.

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

Han ska i sin användning av lägenheten iaktta allts som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Han ska rätta sig efter de ordningsregler som föreningen upprättar.

§ 18 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Kakelugnarna är gamla och de flesta belagda med eldningsförbud. Den som tänker åtgärda brandskyddsmyndighetens anmärkningar får göra det på egen bekostnad men först efter godkännande från styrelsen.

Köks- och badrumsventilationer får endast installeras av för fastigheten godkänd typ.

Äldre stuckaturer, takrosetter, golv- och taklister, spegeldörrar etc får ej avlägsnas utan styrelsens godkännande. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och för t ex El samt VVS-installationer krävs särskild behörighet.

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.

§ 19 Övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors genomsamma hem ska tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person med undantag för kommun eller landsting får vägras inträde i föreningen.

Avtal om överlåtelsen ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare.

Handlingen ska innehålla lägenhetsbeteckning och köpesumma. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa formkrav är också ogiltig. Kopia av överlåtelsehandlingen ska lämnas till föreningen vid ansökan om medlemskap.

Föreningen har rätt att ta kreditupplysning på köparen.

§ 20 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Föreningen har en restriktiv inställning till andrahandsupplåtelser på grund av att det är en liten förening där medlemmarna med hänsyn till föreningens ekonomi behöver ta på sig ett större ansvar än som annars är brukligt för föreningens och fastighetens skötsel och underhåll. Om styrelsen vägrar samtycke kan dock Hyresnämnden lämna ett tidsbegränsat tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

§ 21 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

