

Bostadsrättsföreningen Marielund
i Östersund

Stadga

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Marielund i Östersund. Föreningen har sitt säte i Östersund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna att utnyttjas utan begränsning i tiden.

Verksamhetens skall bedrivas miljövänligt och studie- och fritidsverksamhet skall främjas. Gemenskapen skall stärkas och gemensamma intressen och behov tillgodoses. Medlemmar i föreningen kallas bostadsrättsinnehavare och upplåtelsen benämns bostadsrätt. Föreningens målsättning skall vara att alla medlemmar tar aktivt del i föreningens verksamhet.

Medlemskap

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller en bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt får vägras medlemskap.

Styrelsen har att pröva ansökan om medlemskap i föreningen. Den som upptagits som medlem äger rätt att erhålla utdrag ur medlemsregistret innehållande uppgift om lägenhetsytan, andelstal samt aktuell årsavgift.

Den som ansöker och beviljas medlemskap i föreningen förutsätts vara införstådd med sin skyldighet att inom ramen för sitt kunnande och sin förmåga aktivt bidra till föreningens bästa.

Insatser och avgifter

3 §

Insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 1 % av Bb och pantsättningsavgiften till högst 0,5 % av Bb (Basbeloppet) som gäller vid tidpunkten för medlemskap respektive underrättelsen om pantsättning.

Överlåtaren svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

4 §

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angiven överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och nuvarande adress anges.

Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall alltid bifogas.

Överlåtelseavtalet

5 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen samt representant för brf. I avtalet skall lägenhetens identitet samt priset för lägenheten anges.

Om formkraven i stycke 1 ej är uppfyllda är överlåtelsen ogiltig.

6 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo får ändå utöva bostadsrätten under högst tre (3) år från dödsfallet. Därefter får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller motsvarande och att någon som inte förvägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Sker ej detta kan bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

7 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Juridisk person samt fysisk underårig person som förvärvat bostadsrätt till bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

8 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

9 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Till det inre hör:

- väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning – ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamdelar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommande genom eget vållande eller genom vårdslöshet.

I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning. Elledningar från proppskåpet i lägenheten svarar bostadsrättsinnehavaren för.

- Golvbrunnar (rensning av vattenlås), inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. För målning av utsida av ytterdörr och fönster svarar föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll och installationer med mera.

10 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. (Ex om- dragning av rör och ledningar, flyttning av innerväggar etc.)

11 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs i och för förvalningsuppdraget av föreningens fastigheter,

12 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte, utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

Bostadsrättsinnehavare som under en viss tid inte själv kan disponera sin lägenhet får dock upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd lämnas om beaktningsvärda skäl anföres för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning till att vägra samtycke. Föreningen kan ålägga bostadsrättsinnehavaren att till styrkande av skälen inlämna nödvändiga styrkta handlingar.

13 §

Nyttjanderätten till lägenhet som bebos med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalningen (månadsavgiften) två vardagar efter förfallodag.
2. Om bostadsrättsinnehavaren utan styrelsens samtycke, eller tillstånd, upplåter lägenheten i andra hand
3. Om lägenheten vanvårdas och bostadsrättsinnehavaren bryter mot de krav som hälsa, miljö, sundhet och ordning anger och detta medför men för föreningen eller annan medlem.

14 §

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Om

bostadsrättsinnehavare vidtager åtgärder utan dröjsmål får uppsägning inte ske. Om uppsägning sker har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelse revisorer

15 §

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter. Minst en, högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på två år. Valet sker på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omvärlas.

Styrelsen är beslutsför när minst hälften, eller fyra ledamöter är närvarande.

16 §

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderåret. Före mars månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning.

17 §

Revisor skall vara en föreningsvald och en suppleant. Jäml §46 Föreningslagen, skall revisorn ha den insikt om redovisning som behövs för sitt uppdrag, (ej krav på auktorisation eller motsvarande). Om stämman beslutar att extern revisor anlitas, skall denne dock lyda under Kommerskollegiums tillsyn samt vara medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer.) Revisor väljs på ett år.

18 §

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse angiven senast april månads utgång.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling. Löpande revision skall utföras minst en (1) gång i månaden.

Föreningsstämma

19 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

20 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 10 % av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat.

21 §

Medlem som önskar ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall anmäla ärendet senast en vecka innan utlyst stämma hålles.

22 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av utsedd protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av justeringsmän/rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorns berättelse.
9. Fastställande av resultat och balansräkning.
10. Beslut om hur eventuell vinst/förlust skall föras.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Anmälda ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1–6 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

23 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utskick till samtliga medlemmar senast två (2) veckor innan ordinarie stämma och en vecka innan extra stämma. Tidigast fyra (4) veckor innan ordinarie stämma för kallelse skickas ut. Kallelsen sker via intern postutdelning.

24 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Rösträtt har endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem för utöva sin rösträtt genom annan medlem, make/ maka, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen som ombud.

Ingen får företräda mer än en medlem

Det justerade protokollet från stämman skall finnas tillgängligt senast tre (3) veckor efter stämman.

25 §

Föreningslagens och Bostadsrättslagens regler avser majoritetskrav för giltiga stämmobeslut skall gälla och skärpningar i dessa avseenden genom ändring i föreningens stadgar är ej giltiga.

Föreningen äger ej rätt att söka medlemskap i annan ekonomisk förening om majoritetskravet för utträde ur denna förening skärpts utöver vad som i lag eller författning säges.

Fonder

26 §

Inom förening skall bildas följande fond:

Förvaltningsfond

Till förvaltningsfonden skall för underhåll avsättas medel som vidmakthåller och förbättrar föreningens underhållsstatus.

Avsättningens storlek avgörs av underhållsplanen.

Upplösning och likvidation

27 §

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

28 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning om lägst tre och högst fem medlemmar varav en är sammankallande.

Den har till uppgift att till ordinarie stämma föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som skall tillsättas i föreningens styrelse och till kandidater till föreningens aktivitets- och trivselkommitté.

29 §

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare samt studieorganisatör.

Styrelsen beslutar även om vem/vilka som skall utses att teckna föreningens firma.

30 §

Föreningen skall förvaltas på ett sätt som är tidsenligt och kostnadseffektivt. För att minimera uppkomsten av försäkring och skador på föreningens egendom skall förvaltningsmodellen vara framåtriktad och regelbundna inspektioner skall utföras enligt särskilt upprättad stående arbetsordning. För att tillgodose kravet på hög disponibilitet bör föreningen förfoga över maskiner och verktyg för fastighetsskötseln.

31 §

Föreningen skall hålla sin mark och sina fastigheter i ett förstklassigt och väl underhållet skick. Det åligger styrelsen att fortlöpande hålla sig underrättad om föreningens underhållsstatus. Övriga medlemmar är likväl skyldiga att vidta åtgärder för att tillförsäkra en bibehållen och hög underhållsstatus.

32 §

Föreningens ansvar som arbetsgivare bestrids av styrelsen om föreningen har anställd personal. Föreningen skall därför låta styrelsen få erforderlig utbildning i arbetsgivaransvar.

33 §

Andra meddelanden till medlemmar än kallelse till föreningsstämma/extrastämma sker som utskick eller anslås i fastigheterna på särskild plats. De kan också föras in på föreningens hemsida och sändas via e-post.

34 §

Om årsstämman beslutar att det inom föreningen blir aktuellt med vinstdelning skall dessa ske till medlemmarna med beaktande av respektive medlems andelstal.

Övrigt

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgetext har antagits vid brf Marielunds årsstämma den 22 maj 1995 samt på extrastämman den 16 oktober 1995.

Stadgeändring av § 13, 15, 19, 28, 32 och 33 är godkända vid årsstämman den 14 maj 2013 och 15 maj 2014.