

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Aktern i Karlstad

Föreningens firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Aktern 1.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3.

Styrelsen har sitt säte i Karlstad.

§ 4.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång. Jfr. § 17.

Räkenskapsår

§ 5.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 6.

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

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. § 10 BRL.

Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligt.

Medlemsförteckning skall för varje medlem innehålla uppgift om namn och adress samt den bostadsrättslägenhet som vederbörande innehar.

§ 7.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt, såvida inte annat framgår enligt § 35 i dessa stadgar.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att han för stå kvar.

Avgifter

§ 8.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elström skall erläggas efter area eller förbrukning.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Månadsavgiften som är 1/12 av årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymmen eller liknande, bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Se även § 35:1 i dessa stadgar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gällde vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9.

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande, minst, 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut och att tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhåll av föreningens fastighet genom en underhållsplan.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, så fördelas denna mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Styrelse och revisorer

§10.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem även maka/make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Till styrelsen kan även väljas eller adjungeras en sakkunnig icke medlem.

§11.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. När för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet om beslut för att dessa skall vara giltiga.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§12.

Styrelsen utser minst två och högst fyra styrelseledamöter, samt högst en annan person, att två i förening teckna föreningens firma.

§13.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en, av styrelsen, utsedd vicevärd vilken inte behöver vara medlem i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15.

Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och ge förslag till årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- besiktiga föreningens fastigheter samt redovisa besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- minst fyra veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

§16.

Revisorerna skall vara minst två. Revisorerna väljs på föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast en vecka före årsstämman.

Styrelsen skall avge förklaring på ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall behandlas.

Föreningsstämma

§ 17.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året vid tidpunkt som framgår av §4.

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det, och skall av styrelsen även utlysas då detta skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller utfärdas genom utdelning eller postbefordran.

§ 18.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 6 veckor innan ordinarie stämma.

§ 19.

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Fastställande av röstlängd.
6. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Fastställande av budget för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §18.
19. Information från styrelsen och övriga ärenden.
20. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

§ 20.

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämman väljer. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet.
2. stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. om omröstning skett skall resultatet anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 21.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Vid lika röstetal vid personval avgörs frågan genom lottning. Vid lika röstetal i andra frågor har ordförande utslagsröst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, varaktigt sammanboende eller närstående. Med närstående avses här föräldrar, syskon eller barn. Ombudet skall förete en skriftlig undertecknad fullmakt som inte är äldre än en månad. Ingen skall på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet. Vid personval kan närvarande röstberättigad påkalla sluten omröstning.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Upplåtelse av bostadsrätt

§ 22.

Regler om upplåtelse och insats finns i BRL (Bostadsrättslagen) kapitel 4, 7 och 9.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 23.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av köparen och säljaren. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24.

Har bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är, eller antas som medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Enligt kap. 8 BRL (1991:614).

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen

kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 25.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 26.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligt till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre från avsägelse, eller vid det senaste månadsskifte som angivits i avsägelsen.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala

insats eller andra av bostadsrättshavaren
erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar ej för underhåll av utsidorna av ytterdörrar och fönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningarna för vatten, avlopp, värme elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om denne brustit i omsorg och hänsyn som han bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

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

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd erhålls.

§ 29.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Denne skall se till att omkringboende inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller eljest försämra boendemiljön. Om sådana störningar föreligger skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse om att störningarna skall upphöra och
2. underrätta socialnämnden om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är av särskild art och omfattning.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som ha inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 30.

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan kronofogdemyndigheten besluta om handräckning.

§ 31.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Synnerliga skäl skall gälla för andrahandsuthyrning, och tillstånd skall gälla för viss tid och kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen upplåtelse i andra hand kan bostadsrättshavaren överklaga beslutet till hyresnämnden enligt BRL 7 kap. § 11.

§ 32.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 33.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra skada eller olägenhet för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen får säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §§ 33 och 34
4. Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren dröjer med att

underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och därigenom bidrar till att sprida ohyran i fastigheten.

5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som det åligger bostadsrättshavaren enligt samma paragraf.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som åvilar honom och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullföljs.
8. Om lägenheten används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, i vilken ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i denna paragraf punkt 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i denna paragraf punkt 2 får heller inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad enligt denna paragraf punkt 1, har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten

får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

En bostadsrättshavare får ej heller skiljas från lägenheten om hon varit förhindrad att betala avgiften på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse, och avgiften betalats så snart möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I övrigt gäller vad som sägs i denna fråga BRL (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§.

§ 35.

Om lägenhetsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 35 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ändring av stadgar

§ 37.

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman accepterat beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman accepterat beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning

inskränks så fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Övriga bestämmelser

§ 38.

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

§ 39.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i BRL (SFS 1191:614) och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar har antagits på Brf. Aktern 1's ordinarie föreningsstämma den

..... 4.14 2006

och av mer än två tredjedelar av de röstande på Brf. Aktern 1's extra föreningsstämma den

..... 3.15 2006

Undertecknade styrelsemedlemmar intygar att stadgarna antagits enligt ovan angivna uppgifter:

..... *Lage Ahlström*

..... *Åsa Ericsson*

Stadgarna har registrerats hos PRV (Patent- och Registreringsverket) ... 8/5 2006 ... och gäller från detta datum.