

Brf Härbäret
Org.nr 793200-0362

**Stadgar
för
BRF Härbäret**

793200-0362

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Härbärgen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En medlemsförteckning skall vara upprättad och innehålla uppgifter om namn, adress och vilken lägenhet medlemmen innehar.

Medlemskap

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap i föreningen.

§ 3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inget annat följer av 2 kap § 10 i Bostadsrättslagen.

Övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-§ 10 nedan.

Avgifter

§ 4 Styrelsen fastställer insats och årsavgift. Om insatsen skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften fastställs så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens utgifter på kort och lång sikt. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap § 5 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt dock med de begränsningar som följer av § 7 - § 10.

§ 6 Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa krav är ogiltig.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen skriftlig lämna in en anmälan om överlåtelsen, där överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett anges.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

- § 7 När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Utän hinder av första stycket får ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I frågan om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller av sådana sambor på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

- § 9 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

- § 10 Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 11 En bostadsrätthavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätthavare. Avsägelsen skall göras skriftligen till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskitte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskitte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 12 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som uppvärmningsanordning, elektriska ledningar intill lägenhetens undercentral, värme, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten. Stamledning, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytterdörrar räknas inte till lägenhetens inre.

I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete för dennes räkning.

Detta gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningen är skyldig att svara för reparationer på stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten, med vilken lägenheten av föreningen försetts, samt målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§ 13 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 14 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hen skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överrensstämmelse med ortens sed utfärdar.

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

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning från Kronofogdemyndigheten.

§ 16 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare, som under en viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om föreningen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 17 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 18 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 19 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagt gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

- § 20 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning:
1. om bostadsrätthavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
 2. om bostadsrätthavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
 3. om lägenhet används i strid med § 17 eller § 18,
 4. 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 skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
 5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 14 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätthavaren,
 6. om i strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrätthavaren inte kan visa giltig ursäkt,
 7. om bostadsrätthavaren åsidosätter annan åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
 8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 underlåtit att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrätthavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

- § 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrätthavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrätthavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den erhållit vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrätthavaren att vidta rättelse.

- § 22 Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av uppsagt bostadsrätthavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrätthavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda erfordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägelsen.

§ 23 Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 20 angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

§ 24 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses § 20, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

§ 25 Styrelse och revisorer

§ 26 Styrelsen består av fem ledamöter samt två suppleanter.

Ordförande väljs av föreningsstämman på två år.

Övriga styrelseledamöter väljs två åt gången på ordinarie stämma för en tid av två år, så att två ledamöter väljs på varje ordinarie stämma och suppleanter på ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

§ 27 Föreningens styrelse har sitt säte i Östersund.

Styrelsen konstituerar sig själv vad gäller alla förtroendeposter utom ordförandeposten.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flest röstande förenar sig och vilka röstetal den mening som biträds av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 28 Styrelsen förvaltar föreningens egendom.

§ 29 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan beslut på årsmöte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 30 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor före av styrelsen beslutat datum för årsmöte skall styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna.

§ 31 Två revisorer och en revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie årsmöte intill dess nästa ordinarie årsmöte hållits.

§ 32 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionsberättelsen är avgiven senast tre veckor före årsmötet.

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

Styrelsens redovisningshandlingar omfattar förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar. Dessa handlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar, samt enligt § 33 anmälda ärenden, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före årsmötet, på vilket de skall behandlas

Föreningsstämma

§ 33 Årsmöte hålls årligen före juni månads utgång.

Extra möte hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättiga skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Kallelse till årsmöte och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen senast fyra veckor och tidigast sex veckor före ordinarie årsmöte och senast två vecka före extra möte. Kallelsen till mötena skall tydligt ange ärenden som skall förekomma på dessa. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan av styrelsen känd adress. Årsredovisningen göras tillgänglig senast två veckor före årsmötet.

§ 34 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie årsmöte, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två veckor före mötet.

§ 35 På ordinarie föreningensstämma skall förekomma:

1. Upprättelse av förteckning av närvarande medlemmar
2. Stämmans öppnande
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Frågan om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
14. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
15. Val av föreningsordförande
16. Val av övriga styrelseledamöter
17. Val av revisorer och suppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33
20. Stämmans avslutande

På extra föreningsmöte skall utöver ärenden enligt punkt 1–8 ovan endast förekomma de ärenden för vilken mötet blivit utlyst och vilken angetts i kallelsen till mötet.

Vid föreningsmötena har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta maka/make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en

medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt, inte äldre än ett år.

Underhåll

- § 36 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. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

- § 37 Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 35.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

- § 38 Vid föreningens upplösning skall behållningar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig relevant och tillämplig lagstiftning.

Stadgarna antagna vid extra föreningsmöte med bostadsrättsföreningen Härbäret 20xx-xx-xx samt vid ordinarie årsmöte 20xx-xx-xx.

Betygar undertecknad styrelseledamöter.

Östersund 20xx-xx-xx.

NN

NN

NN