STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HEMFJÄLLSBYN

Anpassade till den fr.o.m. 1 juli 1991
gällande nya bostadsrättslagen.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hemfjällsbyn.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för fritidsändamål utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare har rätt att nyttja bostadsrätten för annat ändamål endast efter medgivande från styrelsen.

MEDLEMSKAP

2 §
Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt eller andel av bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
3 §
Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt senast inom två månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §
Insats (tidigare grundavgift), årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas lika mellan de 53 bostadsrätterna.
För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar (såsom hyra av parkeringsplats eller av extra förrådsutrymmen) bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.
Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §
Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.
Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt eller andel av bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.
Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.
Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet och den andel som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig
7 §
När en bostadsrätt eller andel av bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om innehavaren har antagits till medlem i föreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten eller andel av bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §
Den, som en bostadsrätt eller andel av bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.
En juridisk person samt underårig fysisk person, som har förvärvat bostadsrätt eller andel av bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras medlemskap i föreningen.
9 §
Om en bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid, som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.
10 §
En överlåtelse är ogiltig om den, som bostadsrätten eller andel av bostadsrätt överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.
Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §
Bostadsrättshavaren skall hålla såväl lägenhetens inre som yttre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick genom aktsamhet. Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.
Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.
12 §
Bostadsrättshavaren får inte göra någon förändring i lägenheten utan styrelsens medgivande.
13 §
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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.
Beträffande hus nr 26 gäller särskilt i bostadsrättsavtalet intaget förbud att i huset vid vite av 20.000 kronor införa pälsbärande djur. Medlem, som bryter mot förbudet, må uteslutas ur föreningen. Medlem, som upplåter sin rätt till utomstående är ansvarig för att förbudet ej överträds.
Föremål, som enligt vad bostadsrättshavare vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte föras in i lägenhet.
14 §
Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 på dörren.
Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan tingsrätten besluta om handräckning.
15 §
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.
16 §
Bostadsrättshavaren får upplåta bostadsrätten i dess helhet i andra hand. Det åligger bostadsrättshavaren att vid en sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, vilket även innefattar andrahandsnyttjarens användande av bostadsrätten som fritidsbostad i enlighet med 1§.
Bostadsrättshavare äger ej upplåta bostadsrätt i andra hand för permanentboendeändamål eller annat ändamål än fritidsändamål.

17 §
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

18 §
Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift, som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.
Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.
19 §
Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar, som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning
1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand (bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand),
3) om lägenheten används i strid med 16§ eller 17§ och avvikelsen då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen,
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 genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids 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 skall iakttas enligt 13§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste avses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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 eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
   Nyttjanderätten är inte förverkad om det, som ligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse.

20 §
Uppsägning, som avses i 19§ första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtager rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning p.g.a. förhållanden, som avses i 19§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
21 §
Är nyttjanderätten förverkad p.g.a. förhållanden som avses i 19§ första stycket, 2, 3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om

föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 4 eller 7 eller inom två månader vad avser 19§ första stycket 8 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelser.

22 §

Är nyttjanderätten enligt 19§ första stycket 1 förverkad p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne p.g.a. 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.

23 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak, som anges i 19§ första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av 22§. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19§ första stycket angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att avflytta tidigare.

24 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19§, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister, som bostadsrättshavaren svarar för, blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man, som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

26 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Mandattiden för de ordinarie ledamöterna är två (2) år från ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för suppleanter är ett (1) år. Halva antalet ordinarie ledamöter väljs vid varje ordinarie årsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Malung kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller

den mening, för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening, som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut att mer än hälften av styrelsens ledamöter är för beslutet.
Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
29 §
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Minst fyra veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, skall till revisorn lämnas årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret.
30 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

31 §
Revisorerna skall vara minst en samt minst en suppleant.
Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två (2) veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisningen. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt 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 förekomma till behandling.
32 §
Bostadsrättshavarens upplåtelserätt, i äldre stadgar angiven under 32§, ersätts med 15 och 16§§ i dessa stadgar.

FÖRENINGSSTÄMMA

33 §
Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.
34 §
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senaste tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.
35 §
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
36 §
Vid föreningsstämman har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgör val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller, som biträds av ordföranden.

37 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

38 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande.
2) Godkännande av dagordning.
3) Val av stämmoordförande.
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7) Fastställande av röstlängd.
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9) Föredragning av revisorers berättelse.
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11) Beslut om resultatdisposition.
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16) Val av revisorer och revisorssuppleant.
17) Val av valberedning.
18) Information om budget.
19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34§.
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 till stämman.

39 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende, som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 34§, 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 genom utdelning eller postbefordran av brev.

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

40 §

För vissa beslut erfordras jämlikt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

41 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast fem veckor efter stämman.

42 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Underhållsfond.
- Dispositionsfond.

Till underhållsfond, att användas för yttre underhåll, skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst **0,3 % av fastighetens taxeringsvärde**.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

43 §
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ORDNINGSREGLER

44 §
Styrelsen äger besluta om för föreningen gällande ordningsregler.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.
Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen i Hemfjällsbyns föreningsstämma i Stockholm den 4 juni 1994 och i Göteborg den 10 juni 1995.

BRF HEMFJÄLLSBYN

Lars-Olof Börjesson Åke Jacobsson

Redaktionell ändring har utförts när det gäller förtydligande angående årsavgiftens erläggande under 4§ samt tillägg under 32§ angående bostadsrättshavarens upplåtelserätt, vilken numer finns angiven under 15 och 16§§.

1996-05-11

Lars-Olof Börjesson Åke Jacobsson