
STADGAR

med bilaga avseende
underhållsskyldighet enligt 28§



Bostadsrättsföreningen
FURUBACKEN
Organisationsnummer
785000-0592

Tillhör lägenhet/bostadsrätt:

nr 35 med adress Furumovägen 19 B

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

Att denna kopia av stadgarna inkl.
kopia av bilaga avs. underhålls- Sidan 1 av 8
skyldighet enl. 28§ överensstämmer
med originalen intygar

Brf Furubacken

[Signature]

Ole Hansson

[Signature]

Malin Kvist

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FURUBACKEN

INLEDANDE BESTÄMMELSER

1 § Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Furubacken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gävle.

3 § Allmänna bestämmelser om medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun och landsting, som har förvärvat bostadsrätt, får vägras medlemskap.

4 § Medlemskap

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Sökanden skall tillsammans med ansökan inge kopia av överlåtelseavtal.

Styrelsen beslutar i fråga om medlemskap. Styrelsen skall, om inte särskilda omständigheter föreligger, lämna besked om medlemskap inom en månad från det att ansökan lämnats till styrelsen.

5 § Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om undantag för juridiska personer stadgas i 3 §.

Patrik Andersson

050819... registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, partner enligt lagen om registrering av partnerskap, eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får make inte vägras inträde i föreningen.
För att den som har förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall kunna beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet skall innehas av makar, sambor eller partners.

6 §

Om en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och har förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

7 § **Rätt att utöva bostadsrätten**

När en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han är eller har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen.

När det gått tre år efter dödsfallet får dock föreningen uppmana dödsboet, att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i 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 tvångsförsälgas enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Det som sägs i andra och tredje stycket gäller även för juridisk person, som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning och som då hade panträtt i bostadsrätten.

8 § **Ogiltighet av överlåtelse**

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

9 § **Föreningens organisation**

Föreningens organisation består av:

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisor

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

10 § Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december (kalenderår). Senast en månad före den ordinarie föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, skall styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma skall styrelsen lämna en kopia av års-redovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.

Årsredovisningen skall innehålla berättelsen om verksamheten under året (förvaltnings-berättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultat-räkning) och för ställningen vid årets utgång (balansräkning).

11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till detta. Sådant stämma skall också hållas när revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

12 § Kallelse till föreningsstämma m m

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie stämma 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.

13 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen kan komma att bestämma den tidpunkt som skall gälla.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Val av ordförande för stämman
- 5) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman utlysts enligt stadgarna
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

- 16) Behandling av från styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Stämmans avslutande

15 § Röstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

17 § Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

18 § Överskott på föreningens verksamhet

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

19 § Protokoll

Styrelsen skall hålla protokoll från föreningsstämma tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som skall justeras.

20 § Styrelse

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. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem.

21 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

22 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer och beslutar om fördelningen av styrelsearvodena. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

23 § Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

24 § Avyttring, till- och ombyggnad mm

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

25 § Revisor

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisor skall verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

26 § Avgifter till föreningen

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall dock ske genom beslut på föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

27 § Fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

28 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet s.k. stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten . Undantaget gäller även ventilationskanaler.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum samt övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, sk stamledningar, samt ventilationskanaler,
- golvbrunnar,
- svagströmsanläggningar,
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, sk stamledningar,
- dörrar,
- glas och bågar i fönster,
- persienner och markiser,
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll, renhållning och skottning av till lägenheten hörande terrass eller uteplats.

En schematisk uppställning över fördelningen av underhållsansvaret finns i bilagan till stadgarna.

För reparation på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning.

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

Andra meningen i föregående stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

29 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

30 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

31 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättshavaren skall då han använder lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten

32 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för och för att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Vid tvångsförsäljning har föreningen rätt till tillträde för visning på lämplig tid.

Bostadsrättsföreningen har även rätt att komma in i lägenheten för visning i samband med en avsägelse.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

33 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke, eller om sådant samtycke vägras, hyresnämnden ger tillstånd till upplåtelsen.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Brf Furubacken
Orgnr 785000-0592
Stadgar

34 §

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

35 § Förverkande av nyttjanderätt

Föreningen har rätt att säga upp nyttjanderätten till bostadsrätten enligt de grunder som följer av bostadsrättslagen. Bostadsrätten kan då komma att tvångsförsäljas enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

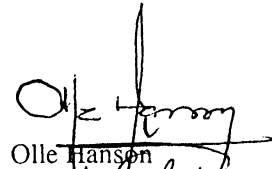
36 § Upplösning

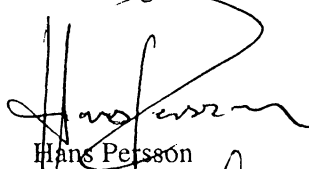
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räken-skapsåret.

37 § ÖVRIGT

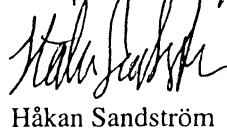
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

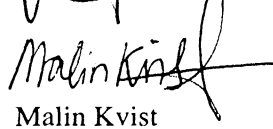
Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 24 november 2004 och föreningsstämma den 27 april 2005.


Olle Hansen


Hans Persson


Irene Andersson


Håkan Sandström


Malin Kvist

Underhållsskyldighet enligt 28§ i brf Furubackens stadgar

1 (2)

Brf = Bostadsrättsföreningen
Brh= Bostadsrättshavaren

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar
1. Lägenhetsdörr		
Dörrblad, karm, foder (ytbehandling in- och utsida)		x
Låscylinder, låskistor och beslag		x
Dörrhandtag		x
Ringklocka		x
Nummerskylt		x
Tätninglistor		x
2. Golv i lägenhet		
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt		x
Underliggande konstruktion/stomme	x	
3. Innerväggar i lägenhet		
Ytskikt: tapeter, målning samt underliggande tätskikt		x
Underliggande konstruktion/stomme	x	
4. Innertak i lägenhet		
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt		x
Underliggande konstruktion/stomme	x	
5. VVS-artiklar		
Tvättställ		x
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst		x
WC-stol inkl. spolanordning		x
Packningar		x
Badkar		x
Duschkabin		x
Handdukstork, el- eller vattenburen		x
Torkskåp inkl. inredning		x
Torktumlare		x
Diskbänkbeslag		x
Tvättmaskin		x
Ventilationsfilter		x
Ventilationsdon		x
Vattenradiator med ventiler och termostat	x	endast målning
Kall- och varmvattenledningar	x	endast målning
Rensning:		
Avloppsledningar	x	
Golvbrunn och sil		x
Vattenlås		x
6. Fönster		
Underhåll av karmar och bågar samt mellan bågar	lämnar anvisningar	x
Fönsterglas		x
Handtag till fönster och altandörr inkl. spärrar och lås		x
Fönsterbänk (-bräda)		x
Persiennor, markiser		x
Tätninglistor		x

Underhållsskyldighet enligt 28§ i brf Furubackens stadgar

2 (2)

Brf = Bostadsrättsföreningen
Brh= Bostadsrättshavaren

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar
7. Köksutrustning		
Diskmaskin		x
Kyl- och frysskåp		x
Spis		x
Spisfläkt		x
Mikrovågsugn		x
8. Övrigt		
Inredningssnickerier		x
Kryddställ/-skåp		x
Badrumsskåp		x
Hatthylla		x
Invändiga trappor i lägenheten		x
Innerdörrar		x
Trösklar, socklar, foder och lister		x
Beslag		x
9. Förråd m.m.		
Gemensamma soputrymmen	x	
Gemensamma cykel- och övriga förråd	x	
Garageplatser med tak och p-platser med motorvärmarruttag	x	städning och snöröjning
10. Mark i anslutning till lägenhet: <u>trädgårdstäppa</u>		
	x	x
Information: Upplåtelsen av bostadsrätten omfattar lägenheten. Någon mark invid lägenheten ingår inte i själva bostadsrätten utan tillhör bostadsrättsföreningen men får nyttjas av bostadsrättshavare efter särskilda anvisningar. Det är helt enligt bostadsrättsföreningens intentioner att anordna uteplatser inom ramen för vad som är tillåtet enl. gällande regler i plan- och byggnadslagstiftning. För att bygga uterum eller andra liknande anordningar fordras , såväl enligt bostadrättslagen som annan civilrättslig lagstiftning, föreningens/markägarens tillstånd. Önskemål om detta lämnas till styrelsen. Bostadsrättshavare svarar för underhåll och skötsel av uteplats/motsvarande inkl. skärmväggar enligt anvisningar/ordningsregler.		