Stadgar bostadsrättsföreningen Häggen

746000-2178

INNEHÅLL

3 §1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NAMN
3 §2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET
3 §3 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SÄTE
3 §4 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ORGANISATION
3 §5 INSATS OCH ÅRSAVGIFT
3 §6 ANDRA AVGIFTER
4 §7 MEDLEMSKAP
5 §8 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP
5 §9 STYELSE
5 §10 REVISORER
5 §11 RÄKENSKAPSÅR
5 §12 ÅRSREDOVISNING
6 §13 FÖRENINGSSTÄMMA
6 §14 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN
6 §15 MOTION TILL STÄMMA
6 §16 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
7 §17 MEDLEMS RÖST
7 §18 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA
7 §19 VALBEREDNINGEN
7 §20 STÄMMOPROTOKOLL
8 §21 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR
10 § 22 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND
10 § 23 FÖRÄNDRING I LÄGENHET
10 §24 UNDERHÅLL
11 § 25 FONDER
11 § 26 UPPLÖSNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
11 § 27 ÖVRIGT

§1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NAMN
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Häggen

§2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

§3 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SÄTE
Bostadsrättsföreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne Län

§4 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ORGANISATION
Föreningens organisation består av:

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisor/er
- Valberedning

§5 INSATS OCH ÅRSAVGIFT
Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, samt kostnad för TV, Internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta.

För TV, Internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

§6 ANDRA AVGIFTER
Bostadsrättsföreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av pris-basbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Om inte styrelsen beslutat annat ska det, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§7 MEDLEMSKAP

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen – kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller för en lokal, bedriva egen verksamhet i lokalen, har bostadsrättsföreningen dock rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i

bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§8 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§9 STYRELSE
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter, för en period om högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer. Styrelseledamöter som ej är medlem i bostadsrättsföreningen får aldrig vara så många till antalet att de innehar majoritet i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och eventuella andra funktioner. Om stämman särskilt beslutar det kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§10 REVISORER
För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före stämman.

§11 RÄKENSKAPSÅR
Bostadsrättsföreningens räkenskapsår är 1 januari–31 december.

§12 ÅRSREDOVISNING
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltnings-berättelse. Både årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

§13 FÖRENINGSSTÄMMA
Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§14 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom bostadsrätts-föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§15 MOTION TILL STÄMMA
Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§16 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt kallelsen, lag om ekonomiska föreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar

På stämma får inte beslut fattas i andra ärenden än vad som angivits i kallelsen.

§17 MEDLEMS RÖST
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

§18 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA
Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§19 VALBEREDNINGEN
Vid ordinarie föreningsstämma kan utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka förrättas på föreningsstämma.

§20 STÄMMOPROTOKOLL
Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt att om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

§21 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrätts-föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Utöver det inre så svarar Bostadsrättsföreningen i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme.
- Eldstäder och tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt fläkt om denna befinner sig inne i lägenheten.
- Brandvarnare.
- Fönsterfoder och dörrglas och till fönster och dörr hörande karmar beslag och handtag samt all målning

förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller trädgård svarar bostadsrätts-havaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak. För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för plattsättning, samt eventuella avskiljande staket eller annan inredning. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skötsel av eventuell mark som ingår i upplåtelsen.
- Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa utrymmen för byte av lampor.

Bad/duschrum/WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

Kök:

- Vitvaror.
- Köksfläkt och ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vatten-ledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och

dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).

- av vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrätts-havaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrätts-föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrätts-havare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

§ 22 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§ 23 FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§24 UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och

årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år i lämplig omfattning besiktiga bostadsrätts-föreningens egendom.

§ 25 FONDER
Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §24. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med minst 0,3 % av fastigheten/ fastigheternas taxeringsvärde per räkenskapsår. De överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 26 UPPLÖSNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 27 ÖVRIGT
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.