

Stadgar

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Marken som bostadsrättshavarna på markplan förfogar över är upplåten mark vilket innebär att bostadsrättshavaren själv bestämmer vad som får och inte får göras på dennes upplåtna mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Sölvesborg (kommun), Blekinge (län).

§ 4. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna är fördelade på föreningens bostadsrätter i förhållande till respektive lägenhets läge och attraktivitet. Vid höjningar av årsavgifterna ska dessa inte ske procentuellt utan enligt modellen SEK/boarea. Det blir på så sätt samma höjning per kvm boarea för alla boende. Detta blir den mest rättvisa modellen då ett procentpåslag leder till att de med högre initiala månadsavgifter annars får en hastigare ökning på sina månadsavgifter i kronor räknat. Andelstalet för respektive bostadsrätt är baserat på boarean.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

§ 5. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 9. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultatberäkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.

13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 11. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

§ 12. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på 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 att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlemmens make
- Registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn.

§ 13. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavarens ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av:

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 14. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 15. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 17. Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 18. Parkering

Samtliga lägenheter har rätt till en parkeringsplats. Den ingår dock inte i månadsavgiften. Brf Gröna Lyran äger inte sina egna parkeringsplatser men har ett servitutsavtal vilket innebär att man har rätt att hyra en parkering per bostadsrätt på grannfastigheten Lyran 10. Föreningen har därför inget underhållsansvar för vare sig carportar, förråd, parkeringsytor etcetera. Först till kvarn gäller för carportar och förråd enligt kölista som administreras av styrelsen.

- Parkeringsplats under bar himmel kostar 200 kr/månad
- Det finns åtta carportplatser med tillhörande kallförråd som kostar 400 kr/månad
- Önskas endast carport utan kallförråd kostar det 300 kr/månad
- Önskas endast kallförråd kostar det 100 kr/månad

Prishöjningar sker den första januari varje nytt kalenderår med 2 %.

§ 19. Gemensam utemiljö

På markplaneringsritningen för beviljat bygglov för Brf Gröna Lyran (Hus 1) syns fotavtrycket för vad som ska bli Brf Gröna Lyran 2 (Hus 2). Hus 2 kommer att utgöras av en egen bostadsrättsförening. Den park/utemiljö som tillhör Hus 1 SKALL solidariskt delas med de boende i Hus 2. De har precis samma rätt som de boende i Hus 1 att disponera denna gemensamma utemiljö. När bostadsrättshavarna i Hus 2 har flyttat in ska Hus 2 bekosta sin del av skötseln för det gemensamma grönområdet söder om Hus 1 och öster om Hus 2. Hur stor andel respektive förening har av fastighetsskötseln styrs av det inbördes förhållandet mellan de båda föreningarnas totala boarea. Exempel: Om Hus 1 har 1 000 kvm boarea och Hus 2 har 500 kvm boarea ska Hus 1 bekosta $1\ 000/1\ 500=67\ %$ av driften emedan Hus 2 ska bekosta $500/1\ 500=33\ %$ av driften. Detta inbördes förhållande gäller även vid nyinvesteringar och underhåll av lekredskap, plank mot grannar etcetera.

§ 20. Överskott i kassan

Vid överskott i kassan ska överskottet i första hand användas till att amortera ned de gemensamma lånen i föreningen.

§ 21. Information om närliggande kommande byggnad

Vi som bostadsrättshavare i Hus 1 är informerade om att Hus 2 kommer att uppföras ungefär på den plats som syns på markplaneringsritning daterad 2021-04. Under uppförandet av Hus 2 accepterar vi byggljud 7 dagar i veckan mellan klockslagen 07:00 och 21:00.

Övrigt

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