

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 26

Företagsnamn och ändamål

§1.

Föreningens företagsnamn är bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 26.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§2.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller kraven enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadsrättslägenhet i föreningen ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende personer.

§3.

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivits enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§4.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Säte

§5.

Styrelsen har sitt säte i Malmö stad.

Årsavgifter och andel

§6.

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, säger ja.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar till fonder.

I årsavgiften ska ingå ersättning för värme, el, vatten eller renhållning som kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Andra avgifter

§7.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut av föreningen efter beslut av styrelsen.

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

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

Avgift för andrahandsuthyrning: Föreningen får ta ut en årlig avgift för andrahandsuthyrning med 10 % av gällande prisbasbelopp enligt kap.2, 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 bostadsrätthavare som hyr ut lägenheten.

Styrelse

§8.

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrätthavare eller annan med bostadsrätthavaren varaktigt sammanboende person.

§9.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ställer sig bakom beslutet.

§10.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dessa fasta egendom eller tomträtt och inte riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§11. Underhåll

Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Revisorer

§12.

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Minst en revisor ska vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Räkenskapsår

§13.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari- 31 december.

Årsredovisning

§14.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§15. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång.

§16. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman, detta gäller även extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

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.

§17. Dagordning på ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av en eller två justerare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens föredragande av årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedningen
17. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§18. Medlems röst

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans 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 för högst företräda en medlem. Medlemmen får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§19. Protokollet från föreningsstämman

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

§20. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom 14 dagar från den dagen då sådan begäran kom in till styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§21.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt glas och båga i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens yttre- och innerdörrar samt de anordningar från vilka stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättsägaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand-eller-vattenskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättsägarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

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

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 lämnas till bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas innehålla, ohyra får inte tas in i lägenheten. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

§22. Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändringar i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig del av lägenheten.

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov eller att göra bygganmälan.

Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighets tillstånd erhållits. Våtrumsintyg och intyg från behöriga elektriker ska lämnas till styrelsen vid renovering.

§23. Andrahandsuthyrning

Om bostadsrättshavaren vill upplåta hela sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall denne ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd/ besluta om till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har något befogad anledning till att vägra samtycke. Tillstånden ska begränsas till en viss tid, dock inte mer än 2 år.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenhet, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§24. Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen

Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen tecknas av bostadsrättsinnehavaren personligen och den ska alltid vara giltig under boendetiden i föreningen. Föreningen kräver ett obligatoriskt tillägg till hemförsäkringen för bostadsrätt.

Föreningens fonder

§25.

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§26.

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma **2018-05-30**.

Michael Schröder

Peter Öhman

Aleksandra Cavic