

Stadgar för bostadsrättsföreningen Oasen i Nykvarns kommun

Antagna vid extrastämma 2024-03-23 och årsstämma 2024-05-26

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Oasen.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Nykvarns kommun, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor innan ordinarie föreningsstämma skall årsredovisningen lämnas till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse samt en kassaflödesanalys. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsredovisningshandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning av kallelsen i medlemmarnas brevlådor samt som digital kallelse. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev. Kallelsetiderna är densamma vid kallelse till ordinarie stämma som till extrastämma.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Årsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Fråga om närvarorätt vid stämman
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer som tillsammans med ordföranden justerar protokollet
7. Val av minst två rösträknare

AB tw

8. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas (3-5, 1-3)
15. Val av ordförande styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar.
18. Val av valberedning
19. Inkomna motioner
20. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
21. Frågan om avgiftsförändringar för enskilda år utifrån styrelsens årsvisa förslag.
22. Årsstämman avslutas

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om stämموald ordförande avgår under mandatperioden så skall styrelsen, inom sig, välja ny ordförande. En styrelseledamot som är jävig skall anses som frånvarande.

Styrelsen ansvarar för att medlemmarna i föreningen har det datorbundna skydd – rörande föreningens hantering av personuppgifter - som EUs regler enligt Dataskyddsförordningen (GDPR) förordar. Styrelsen är således ansvarig för insamlade personuppgifter över samtliga medlemmar.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens 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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

MB CW

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Det praktiska arbetet med hyresavier, betalningar och ekonomiska frågor i samband med detta sköts av HSB Södertälje. I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtions-vatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. Föreningen har totalt 21 parkeringsplatser och för varje plats betalas 250/300 kronor per månad. 4 av dessa platser är försedda med laddningsmöjligheter för elbilar. En enskild användare av 1 av dessa 4 platser betalar månadsvis föreningens genomsnittliga kilowattkostnad för förbrukad energi, d.v.s. för den egna platsens förbrukning. Parkeringsplats och laddmöjligheter för elbil prioriteras före annan bil. Styrelsen beslutar om all fördelningen av P platser.

Vid överlåtelser av lägenhet betalar köparen en överlåtelseavgift som är 2,5 % av gällande basbelopp. Kostnaderna vid andrahandsuthyrning följer en likartad princip där andelsägaren betalar 10% av gällande basbelopp, avgiften gäller per årsuthyrning. Kortare 2a handsuthyrningar belastas i proportion till årskostnaden. Pantsättningsavgift tas ut med 1% av gällande prisbasbelopp.

Inför 2a hands uthyrningar skall andelsägaren ansöka om detta på för ändamålet avsedd blankett. Beslut fattas av styrelsen.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom. Under styrelsen ska en mindre grupp ansvara för att till styrelsen rapportera angående föreningens underhållsbehov på kort och lång sikt. Underhållsplanen bör omfatta en tid av 10 – 15 år samt med realistiska uppskattningar av kostnader respektive år i en digitaliserad underhållsplan. Styrelsen kan även efter beslut vid årsstämman införa arbetsplikt inför större underhållsarbeten.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till dispositionsfonden. Styrelsen kan begära praktisk hjälp och vägledning i dessa frågor av HSB Södertälje.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparations skyldighet. Bostadshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Föreningen ansvarar även för lägenheternas ytterdörrar.

Till det inre ansvaret räknas:

- rummens väggar, golv och tak.
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.

TJ/B *EW*

- glas i fönster och dörrar – dock inte i ytterdörr.
- Lägenhetens innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork. Rengöring av köksfläkt och spiskåpa samt byte av filter i fläktsystemet ingår även. Bostadsrättshavaren svarar inte för vattenburna radiatorer samt reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes 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 bostadsrättshavaren 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 föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande - i lägenheten - göra ingrepp i bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Förändringar av anordningar för ventilation får ej göras. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren får inte använda husets fasad för montering av uppspikade eller uppskruvade föremål utan styrelsens godkännande.

§ 16 Förverkansgrunder

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift.
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
3. Olovlig upplåtelse i andra hand.
4. Annat ändamål.
5. Inrymma utomstående.
6. Ohyra.
7. Vanvård, störningar och liknande.
8. Vägrat tillträde.
9. Skyldighet av synnerlig vikt.
10. Brottsligt förfarande.
11. Ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd.

Styrelsens beslut i dessa stycken är överklagansbart i Hyresnämnden.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska 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 övriga tillämpliga författningar.

Stadgebilaga 2024-03-23. Ordnings och Trivselregler


- Hundar skall vara kopplade inom bostadsområdet.
- Kolgrillning på föreningens "träytor/loftgångar" är inte tillåtet.
- Parkering och tomgångskörning inne på gården är inte tillåtet. Uppställning av bil för av och pålastning skall ske under korta perioder.
- Antenner eller andra arrangemang får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.
- Grinden till centrumtrappan skall alltid vara låst.
- Cyklar skall ställas i cykelskjul vid gaveln på gula huset eller i lägenhetsförrådet.
- Loftgångarna måste hållas snöfria i området närmast ytterväggarna. Taken över ytterdörrarna på andra våningen skall skottas rena.

Övrigt

Inom föreningen finns en grupp som ansvarar för grannsamverkan och alla kontakter med myndigheter som följer av detta. Gruppen lämnar allmän information vid föreningsstämman och löpande under året.



Kjell Bergström
Ordförande



Eija Wettergren
Ledamot i styrelsen