

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Västerängen Ett

Antagna 2024-08-28

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Västerängen Ett.

§ 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 bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till fysisk eller juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer/organisationsnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnteckning.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Skurup.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom brev med posten eller e-post.

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

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt, ska kallelsen innehålla uppgifter om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två protokolljusterare
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
8. Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
10. Val av valberedning
11. Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 9 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att biträde endast kan vara medlemmens make, maka, sambo, förälder, syskon, granne eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som

utfärdat säkerheter för insatser mm, rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten måste vara bosatt i BRF Västerängen Ett.

§ 11 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.

§ 12 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. 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 kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 14 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 besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 16 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 reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i

upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor 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, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört 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 bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 18 Ansvar för trivsel

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som föreningsstämman fattat. Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar, och alla i föreningen ska arbeta för en god trivsel, ordning och reda. Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare, utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet eller på din tomt.

§ 19 Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla sin lägenhet, vilket normalt innefattar allt invändigt i lägenheten. Om något går sönder måste bostadsrättsinnehavaren själv se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att hålla uppsikt över lägenhetens våtutrymmen då läckageskador kan leda till stora kostnader och obehag. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar

också för att trädgård, uteplats och uppfart hålls i god ordning. Sköts inte detta så utsätts ett vite.

§ 20 Om någon stör

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Men när man bor i radhus får man räkna med en viss nivå av ljud. Trivselreglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa på vardagar mellan kl. 22.00 och kl. 07.00. Om du planerar att ha fest, informera gärna dina grannar i förväg.

§ 21 Byggrätt

Den tomt som våra hus är byggda på har en gemensam byggrätt. Det finns en viss procent som får bebyggas och den är redan utnyttjad. Om någon vill bygga exempelvis ett uterum, måste det göras som ett Attefallhus eller en Attefalltillbyggnad. Se Boverkets hemsida för mer information. Detta kräver en bygganmälan till kommunen samt godkännande från grannar och styrelsen.

§ 22 Husdjur

Den som har husdjur i sin lägenhet ska hålla dessa under uppsikt.

§ 23 Ohyra

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att vidta åtgärder för att minimera risken för skadedjur i och runt sin lägenhet. Om skadedjur upptäcks måste bostadsrättsinnehavaren se till att sanering sker omedelbart och kontakta styrelsen om problemen kvarstår.

§ 24 Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av lägenheten måste godkännas av styrelsen. Detta kan godkännas tillfälligt och av personliga skäl, inte för ekonomisk vinning. De som hyr i andra hand omfattas av samma trivsel- och ordningsregler samt föreningens stadgar som bostadsrättsinnehavarna.

§ 25 Om du tänker flytta

Fråga styrelsen om rutiner för överlåtelse. Den som övertar din lägenhet måste också godkännas som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap och ett exemplar av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen, vilket mäklare normalt hanterar.

§ 26 Brandvarnare

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att ha både brandvarnare och brandsläckare i fungerande skick i sitt hem. Detta är särskilt viktigt då husen är byggda nära varandra och av trä.

§ 27 Vad händer om stadgarna inte följs?

Om stadgarna inte följs kan styrelsen, i allvarigare fall, ifrågasätta om bostadsrättsinnehavaren ska få bo kvar. Styrelsen måste först meddela sitt missnöje, och om reglerna fortfarande inte följs, kan det leda till uppsägning samt vite.

§ 28 Förändringar i och utanpå lägenheten

Mindre förändringar invändigt, som att byta kök, golv eller tapetsera, får göras utan tillstånd. Större förändringar, som att ta ner en vägg eller dra nya rör, kräver styrelsens godkännande. I vissa fall kan en bygganmälan behövas.

- Lämna alltid förslag eller skiss på utvändig nybyggnation till styrelsen och få godkännande från grannar.
- Uppsättning av parabol måste godkännas av styrelsen och grannar.
- Brevlådor ska bytas ut till likvärdiga.
- Spaljé får sättas upp men måste godkännas av styrelsen och grannar. Maxhöjd kortsidor 180 cm och framsida 150 cm.
- Ändringar på framsidan/baksidan, såsom plattor eller trädäck, kräver styrelsens och grannars godkännande.
- Uppsättning av markis eller paviljong måste godkännas av styrelsen och grannar och får inte fästas i fasaden. Paviljong måste ha ett platt tak och en maxhöjd på 250 cm.
- Installering av luftvärmepump eller AC måste godkännas av styrelsen och närmaste granne.
- Grillning på tomt ska ske med sunt förnuft med hänsyn till rök och brandrisk.
- Laddstationer får installeras på parkeringsplatsen, men inte fästas i fasaden, och installationen ska utföras av certifierade företag.

§ 29 Upplösning av förening

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