

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hasselbacken i Mellösa

§1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Hasselbacken i Mellösa.

§2 Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter 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.

§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 rumsantal. 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 kap 2. Bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§4 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand efter att skriftligen informerat styrelsen. Styrelsen har ej rätt att neka andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i bostadsrätten så länge det inte medför men för föreningen eller någon annan medlem.

§5 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till 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 och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§6 Säte

I
Föreningens styrelse har sitt säte i Flen (kommun), Södermanland (län)

§7 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

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.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Värme
- Vatten
- El
- Renhållning
- Tv
- Bredband
- Telefoni

§8 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 året beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrningen 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.

§9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden framtill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Hasselgårdens Fastigheter AB rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tid intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens hus behöver styrelsemedlemmar inte vara medlemmar i föreningen.

§10 Revisorer

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

§11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§12 Årsredovisning

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

§13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val.
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 deposition 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. Valp av valberedning
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§14 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 föreningsstämman ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

§15 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 föreningsstämman 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/maka
- Registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn.

§16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till den inre gott skick.

Till det 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
- Reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummande av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustits 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.

§17 Förändring i lägenhet

Bostadshavaren får inte utan styrelsen 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 förändring inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§18 underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens 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.

§19 Vinst eller förlust

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

§20 Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella 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.