

# **Stadgar HullstaGård s Bostadsrättsförening, Sollefteå.**

**2503026.**

## **§ 1. Företagsnamn**

Föreningens företagsnamn är Hullsta Gård Bostadsrätts förening, Sollefteå.

## **§ 2. Verksamhet**

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus utan tidsberäkning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har genom upplåtelse. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrätts innehavare.

## **§ 3. Säte**

Styrelsen skall ha sitt säte i Sollefteå kommun, Västernorrlandslän.

## **§ 4. Ny bostadsrättsmedlem**

Bostadsrättsinnehavare som överlåter sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan om detta med angivande av överlåtelsedag samt inbetala överlåtelseavgiften.

Har bostadsrätten övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om personen antas till medlem i föreningen genom att en skriftlig ansökan och att en kreditupplysning har gjorts.

## **§ 5. Årsavgift och insats**

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före ny månads början.

Om lägenhet återgår till föreningen beslutar föreningen om insats och årsavgift. Om insatsen skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma

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

- Värme.
- Vatten.
- Renhållning.
- Tv.
- Bredband.
- Telefoni.

## **§ 6. Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
  - Överlåtelseavgift
  - Pantsättningsavgift
  - Avgift för andrahands upplåtelse
- Efter beslut av styrelsen.

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

Föreningen får ta ut en överlåtelse avgift/medlemsavgift av bostadsrättsinnehavaren för arbetet när bostadsrätten övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5% av pris basbeloppet enl. 2 kap. §6 och §7i Socialförsäkringsbalken. (2010:110) och lägst 1000 SEK.

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

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas efter beslut av styrelsen. Avgiften för lägenheten årligen uppgår till högst 10% av gällande prisbasbelopp enl. 2 kap. §6 och §7 Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andrahand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det

antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under en del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättsinnehavare som hyr ut lägenheten.

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

### **§ 7. Andra hands upplåtelse**

Bostadsrättsinnehavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan person om inte godtagbara skäl föreligger

Med godtagbara skäl anges:

- Ålder eller sjukdom.
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
- Längre utlandsvistelse.
- Prov boende i ett parförhållande.
- Uthyrning till närstående.
- Andra skäl, tex anskaffande av bostadsrätt för att bosätta sig efter pensionering men behöver hyra ut den under en övergångsperiod.

Ytterligare förklaring ges i de riktlinjer Fastighetsägarna, HSB, Bostadsrätterna tagit fram ang. andrahandsuthyrning.

Tillståndet till andrahands upplåtelse skall begränsas till ett år i taget. Maximal tid för upplåtelse i andra hand är två år.

Bostadsrättsinnehavaren ansöker skriftligt om upplåtelse i andrahand genom att när hyresgästen är utsedd genom att kontakta styrelsen för att erhålla avtal om överlåtelse dokument.

Bostadsrättsinnehavaren har kvar sitt betalningsansvar gentemot föreningen under tiden för överlåtelsen.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift från bostadsrättsinnehavaren enligt föreningens stadgar. Föreningen bör meddela bostadsrättsinnehavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det medför men för föreningen eller annan medlem.

## **§ 8. Styrelsen**

Styrelsen består av lägst tre och högst tio styrelse ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en tid av två år av föreningsstämman.

Nya ledamöter och suppleanter väljs när hälften av antalet eller det antal som är närmast högre än hälften avgår.

Styrelsen utser tre personer vars uppgift är att utse två i föreningen till att teckna föreningens firma.

## **§ 8. Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med högst två revirsuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma dvs på ett år.

## **§ 10. Räkenskapsåret**

Föreningens räkenskaps år är 1 januari-31 december.

## **§ 11. Årsredovisningen**

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 12. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

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

1. Val av ordförande vid stämman och stämmordförandets val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Styrelsens framläggande årsredovisning och revisionsberättelse.

7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvode till styrelseledamöterna.
10. Beslut om antalet styrelse ledamöter och styrelse suppleanter som skall väljas.
11. Val av styrelse, styrelse ledamöter och styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisor suppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

### **§ 13. Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelsen skall innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före en extra föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämman ska ske genom brev eller e-post till samtliga medlemmar.

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

### **§ 14. Medlems röst**

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

En medlemsrätt 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 utfärdats. Ett ombud får

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.

## § 15. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren 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 innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls och reparation skyldighet. 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 svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av:

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

Bostadsrättshavaren ansvarar **inte** för:

- Målning av yttre synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Reparationer 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 reparationer på grund av brand, vattenledning skada och ohyra om skadan uppkommit genom:

- Egen vållande.
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör 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.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i sin 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.

### § 16. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får **inte** utan styrelsens tillstånd

- Göra ingrepp på en bärande konstruktion.
- Installera eller ändra ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Installera eller ändra ventilation.
- Installera eller ändra eldstad eller rökkanal eller göra annan påverkan på brandskyddet.
- Göra annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

### § 17. Underhåll

Styrelsen skall 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 skall upprätta en underhållsplan för.

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

### § 18. Fonder

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll sker i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. Överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts på en dispositionsfond.

#### §. 18 Vinst eller förlust

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

#### § 19. Upplösning

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

#### § 20. Övrigt

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

**Ändringar av stadgarna från 27 april 2011 har vid ordinarie föreningsstämma 25.03.11 enhälligt godkänts vilket intygas av undertecknande:**



Ahle Lind, ordförande.



Monica Sellin, sekreterare.



Anders Degerstedt, ledamot.



Solbritt Karlsson, ledamot.



Jonas Bostedt, ledamot.



Sofia Johansson, ledamot.



Karl Göran Fredriksson, suppleant



Paul Holmgren, suppleant.