

Stadgar för bostadsrättsföreningen Norra Hjärnarp 1

Organisationsnummer: 769639–3425

Bostadsrättsföreningens namn och säte

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn är Norra Hjärnarp 1 och har säte i Ängelholm.

Verksamhet

§ 2 Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemsskap

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

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

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

§ 5 Fråga om medlemsskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemsskap inom fyra veckor från att skriftlig ansökan om medlemsskap inkommit till föreningen.

§ 6 Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig.

Avgifter

§ 7 Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock beslutas på föreningsstämma. Uppnås inte enighet måste beslutet godkännas av hyresnämnden för att bli gällande.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader

avseende dessa ändamål, för varje bostadsrättslägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska köparen betala en överlåtelseavgift på 2,50 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om årsavgiften inte betalas i utsatt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Andrahandsuthyrning

§ 8 Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand i enlighet med av styrelsen tecknat huvudavtal med av styrelsen godkänt förmedlingsorgan efter det att kopia av bostadsrättshavaren tecknat uthyrningsavtal tillställts styrelsens sekreterare. Styrelsen har föreningens fullmakt att välja förmedlingsorgan samt avtal om priser, provisioner och andra villkor, som berör uthyrning via förmedlingsorgan.

Bostadsrättshavare får i undantagsfall i egen regi upplåta sin lägenhet i andra hand till annan självständigt brukande endast efter skriftlig ansökan till styrelsen i varje särskilt fall och efter det att styrelsen lämnat sitt samtycke. Styrelsen ska i första hand prioritera upplåtelse via förmedlingsorganet. Vid sådan uthyrning ska vid varje uthyrningstillfälle upprättas ett kontrakt mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen, vilket minst ska innehålla de villkor som styrelsen anger. Kopia av kontraktet ska tillställas styrelsens sekreterare. Bostadsrättshavaren kan beviljas undantag av styrelsen från skyldigheten att begära samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden och få tillstånd till andrahandsupplåtelse om det finns skäl till det.

Om upplåtelsen i andra hand i egen regi medför risk för lägenhetens framtida bestånd, höga kostnader för fastighetens drift, skötsel, eller olägenhet för andra bostadsrättshavare, kan styrelsen förbjuda sådan uthyrning.

Det åligger bostadsrättshavaren att alltid tillse att den som nyttjar lägenheten i andra hand informeras om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser.

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådana personer till vilka hen upplåtit lägenheten i andra hand. I det fall bostadsrättshavaren upplåtelse medför men för föreningen eller annan medlem ska bostadsrättshavaren genast vidta rättelser efter styrelsen anmodan. Bostadsrättshavaren ska omgående upphöra med överlåtelsen i det fall detta orsakar olägenheter för föreningen eller annan medlem. Om rättelse inte vidtas utan dröjsmål kan nyttjanderätten komma att förverkas.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en årlig avgift motsvarande 5 % av innevarande års prisbasbelopp.

Bostadsrättens skick

§ 9 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerade skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar som vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Har bostadsrättsföreningen försett lägenheten med sådana stamledningar ska bostadsrättshavaren inte svara om ledningarna förser fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för annat underhåll än målning gällande radiatorer.

Är bostadsrätten försedd med en balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund a

v brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

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

§ 10 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om avhjälpan, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 11 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, gas, vatten, värme och ventilation, eller annan väsentlig ändring av lägenheten.

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

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Försäkring

§ 13 Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av alla medlemslägenheter genom ett tecknande av en fastighetsförsäkring och en kollektiv försäkring.

Styrelse

§ 14 Styrelsen ska bestå av minst tre och max 5 styrelseledamöter med minst 1 och max två suppleanter.

§ 15 *Bildarstyrelse*

Fram till 2 månader efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter har Salomo Entreprenad AB rätt att utse alla styrelseledamöter. Salomo Entreprenad AB har under samma tid rätt att i förekommande fall utse suppleant eller suppleanter.

Innan den första boendestyrelsen valts ska Salomo Entreprenad AB på föreningsstämma lämna slutredovisning avseende bildandet av föreningen.

Boendestyrelse

I de fall Salomo Entreprenad AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter enligt ovan, eller när utsedd tid förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, väljs styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för ett år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan den som är medlem i bostadsrättsföreningen väljas. Detsamma gäller för suppleanter.

§ 16 Styrelsen har sitt säte i Ängelholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken 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 ledamöter ställer sig bakom beslutet.

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

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

Räkenskapsår

§ 19 Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari - 12 december.

Senast den 10 mars varje år ska styrelsen avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 20 Föreningen ska ha en revisor om stämman så beslutar.

Revisor/-er och i förekommande fall suppleant/-er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

§ 21 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 25 april varje år. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst tre veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 22 Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

§ 23 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 24 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,
3. Val av ordförande vid stämman,
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare,
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet,
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst,
7. Fastställande av röstlängd,

8. Styrelsens årsredovisning,
9. Revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Arvode åt styrelsen och revisorer,
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. Val av valberedning,
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 23, och
17. Stämmans avslutande.

§ 25 På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 24 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 26 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utformas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning till alla medlemslägenheter. Även medlemmar som har sin lägenhet uthyrd ska kallas till stämman. Kallelse ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom e-mail.

§ 27 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättslägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Till ombud kan antingen en medlems make, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen utses. Ett ombud kan företräda flera av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Underhåll av föreningen

§ 28 Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll, och
2. Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen i § 18. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Ordningsregler

§ 29 Styrelsen har rätt att besluta om ordningsregler för bostadsrättsföreningen.

Upplösning och likvidation

§ 30 Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 31 För sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2020-08-12.