allabrf.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hälsan 11

Antagna den 9 maj 2015

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Hälsan 11**

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE .

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 4 När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom 3 veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.
Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.
Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten, efter förvärvat, innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH ÅRSAVGIFT

§ 6 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 insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader amorteringar samt 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.

ANDRA AVGIFTER

§ 7 Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse, 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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en **pantsättningsavgift** med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för **andrahandsupplåtelse** får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 8 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.
Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Denne 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 med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- kranar och avstängningsventiler i kök och badrum.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral.
- elektrisk handdukstork
- elstäder med tillhörande rökgångar
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

§ 9 Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat ledningar för avlopp, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
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 vattenfyllda radiatorer.
Bostadsrätts-havaren svarar **inte** för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med, och som tjänar mer än en lägenhet.

§ 10 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 hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan, som denne har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.
Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.
I fråga om vattenskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn denne borde iakttagit.

§ 11 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen, förändringar såsom:
- flyttning av innerväg
- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten
- åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring

Styrelsen skall godkänna en begäran om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 12 Föreningens fastighet tillhör Helsingborg Stads värdefulla byggnader och får inte förvanskas. Det innebär att bostadsrättshavaren inte får göra ändringar på fasaden utan styrelsens godkännande.

§ 13 Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass, skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 14 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 8. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträda till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 15 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 16 Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.
I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. - Uthyrningen kan maximalt uppgå till 12 månader.

§ 17 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 18 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

STYRELSEN

§ 19 Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter.
Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 20 Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras. Protokollet skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 21 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika rösttal den mening som ordförande biträder.
För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 22 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 23 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 24 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst en revisorsuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 25 Föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den första mars och senast före juni månads utgång.

§ 26 Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari.

§ 27 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl därtill, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse skall innehålls en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.
Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 29 Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:
1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 30 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, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 31 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.

FONDER

§ 32 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 § 30.
De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

§ 33 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.