

# Stadgar för **Bostadsrättsföreningen Hjälmen i Ljungby**

Organisationsnummer 716403-7959

## **1 § Företagsnamn**

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Hjälmen i Ljungby.

## **2 § Verksamhet**

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

## **3 § Säte**

Styrelsen har sitt säte i Ljungby kommun, Kronobergs län.

## **4 § Styrelse**

Styrelsen ska bestå av tre till sju styrelseledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Firman tecknas gemensamt av minst två ledamöter.

## **5 § Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljer föreningsstämman en till två revisorer med noll till två suppleanter för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

## **6 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

## **7 § Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman.

Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **8 § Medlemskap**

Medlemsskap kan beviljas fysisk eller juridisk person. Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av dessa stadgar, bostadsrättslagen och övrig lagstiftning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Annan juridisk person än kommun och region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet kan vägras medlemsskap. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemsskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **9 § Årsavgift och andelstal**

Styrelsen ska fastställa årsavgiften för varje lägenhet.

Årsavgiften ska årligen fastställas vid budgetmöte 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 ska beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Det gäller ersättning för varje lägenhets del av

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv

### **10 § Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse
- ränta, inkassoavgift och påminnelseavgift vid försenad betalning.

Föreningen har rätt att 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 har rätt att ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt.

Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet ovan.

### **11 § Andrahandsupplåtelse**

Uthyrning får inte ske utan styrelsens medgivande.

Styrelsen godkänner endast uthyrning till privatpersoner. Längsta enskilda uthyrningsperiod är tolv månader. Eventuell ansökan om förlängning av hyrestiden måste göras senast åtta veckor innan hyresperioden löper ut. Eventuellt byte av hyresgäst under hyresperioden kräver nytt godkännande av styrelsen.

Den sammanlagda uthyrningstiden kan uppgå till högst 24 månader.

Hyresavtalet mellan bostadsrättshavare och hyresgäst ska upprättas skriftligen. Kopia av avtalet ska tillställas föreningen.

Uthyrning för korttidsboende, till exempel veckovis eller via tjänsteleverantör för semesterboende ska inte medges.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska tillställas styrelsen i god tid eller senast tolv veckor före början av den planerade uthyrningen.

Om styrelsen inte vill tillåta uthyrning som inte är korttidsboende kan medlemmen vända sig till hyresnämnden för att söka samtycke till upplåtelsen.

Det åligger bostadsrättshavaren att informera hyresgästen om föreningens ordningsregler och övriga förpliktelser som gäller i föreningen.

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 ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten. Utöver avgiften som nämns ovan får medlemmen inte åläggas andra speciella avgifter med anledning av uthyrningen. I övrigt gäller reglerna i bostadsrättslagen.

Alla personliga avtal som bostadsrättshavaren ingått och som förutsätter fysiskt boende i föreningen ska avslutas i samband med andrahandsuthyrningen.

Bostadsrättshavaren ansvarar ensam för alla avgifter till föreningen.

### **12 § Överlåtelseavtal**

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Överlåtelseavtalet ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar även vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller formkraven är ogiltig.

### **13 § Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma eller extra föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse kan utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till stämma utfärdas genom utdelning, brev eller e-brev.

### **14 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, tidigast 1 april och senast 31 maj. Medlems förslag till beslut på stämman, s.k. motion, ska vara styrelsen tillhanda senast 15 januari. Senare inlämnade motioner behandlas bara av styrelsen i mån av tid. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas

1. Mötet öppnas
2. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justerare
5. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelse.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Frågor som styrelsen hänskjutit till stämman och eventuella medlemsmotioner.
16. Mötet avslutas.

Andra ärenden än dessa kan inte behandlas på stämman

På extra föreningsstämma ska behandlas punkterna 1-6 och 16 ovan samt de ärenden som föranlett den extra stämman.

### **15 § Medlems röst**

På föreningsstämma 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 föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt på 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 företräda högst två medlemmar.

Medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma.

För en fysisk person gäller att endast nedanstående personer får vara biträde eller ombud:

- annan medlem.
- medlemmens make.
- registrerad partner.
- sambo.
- föräldrar.

- syskon.
- barn.
- god man.

### **16 § Bostadsrättshavarens ansvar för inre underhåll och reparationer**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad genom nödigt underhåll och reparationer hålla lägenhetens inre i gott skick.

Detsamma gäller för förråd (2 st), inbyggd eller öppen uteplats samt garageplats.

Ansvaret omfattar förutom ursprunglig egendom även installationer och anordningar som tidigare och nuvarande bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Medlemmen ansvarar sålunda bland annat för följande:

1. inredning, maskiner och andra anordningar i kök, badrum, toalett, tvättstuga och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
2. ytskikt på väggar, golv och tak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikte.
3. ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar den egna lägenheten till de delar de är synliga i lägenheten.
4. säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer och anordningar för informationsöverföring till den del de är synliga i lägenheten.
5. målning av radiatorer.
6. brandvarnare och släckningsutrustning.
7. innerdörrar med karmar och lister med mera.
8. glas i dörrar och fönster.
9. beslag, handtag, lås med nycklar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglister till dörrar och fönster.
10. målning av insidan av ytterdörr och altandörr med karmar och lister, fönsterbågar och fönsterkarmar samt avgränsning mellan uteplatser.

Nedanstående punkter avser våtutrymmen, kök och tvättstuga och beskriver bostadsrättshavarens ansvar utöver vad som sägs ovan:

11. fuktisolerande tätskikt och klämringen runt golvbrunnar.
12. inredning och belysningsarmaturer.
13. elektrisk handdukstork med mera.
14. vitvaror och sanitetsporslin.
15. rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.
16. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar samt ansvar för att fuktskydd finns under maskinerna.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och fönster
- de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga inne i lägenheten.

### **17 § Bostadsrättshavarens ansvar för yttre underhåll**

Föreningen ansvarar för underhåll och reparationer av byggnader och mark. Marken är alltså gemensam att utnyttja för alla medlemmar. Undantag görs här för den mark i anslutning till lägenhetens fram- och baksida som föreningen låter medlemmen nyttja för egen del och efter egna önskemål. Sådan mark som utan avgift och utan formellt avtal står till bostadsrättshavarens förfogande ska på medlemmens egen bekostnad hållas i ett skick som skäligen kan tolereras av styrelse och andra medlemmar.

### **18 § Brand- eller vattenskada**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- egen vårdslöshet eller försummelse.
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet, eller av någon som besöker hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

Punkt två ovan tillämpas endast om bostadsrättshavaren brustit i tillbörlig omsorg och tillsyn.

Ovanstående gäller i tillämpliga delar även för bekämpning av ohyra och skadedjur.

### **19 § Föreningens övertagande av ansvar för underhållsåtgärd**

I samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens hus får föreningsstämman besluta om underhållsåtgärder som berör inredning och utrustning som medlemmen ansvarar för.

### **20 § Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra.

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten som kan vara till men för föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än permanentboende för bostadsrättshavaren och dennes familjemedlemmar. Styrelsen ska bevilja tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

### **21 § Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter föreningens ordningsregler och iaktta sundhet, ordning och gott skick inom och utom lägenheten samt i övrigt iaktta vad som fordras för att de som bor i området inte utsätts för störningar som de inte rimligen bör tåla.

Ohyra och skadedjur får inte föras in i lägenheten.

Lekredskap och andra anordningar får inte sättas upp på föreningens mark eller hus utan styrelsens godkännande.

### **22 § Förverkande av nyttjanderätt**

Medlem kan förverka sin nyttjanderätt av anledning att denne har försummat att betala av föreningen beslutade avgifter, motarbetat föreningens verksamhet eller ändamål, eller uppenbarligen skadat föreningens intressen. Föreningen har då rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Beslut om upphörande av nyttjanderätt eller varning får inte fattas utan att medlemmen inom viss tid, minst 14 dagar, fått tillfälle att yttra sig över de omständigheter som föranlett att medlemskapet ifrågasätts. I beslutet ska skälen för uppsägningen redovisas samt anges vad medlemmen ska göra för att överklaga.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### **23 § Underhållsplan**

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 fastighet. Avsättning till yttre underhåll ska följa underhållsplanen. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom och upprätta ett besiktningsunderlag.

### **24 § Vinst och förlust**

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

### **25 § Stadgeändring**

Stadgarna kan ändras om alla röstberättigade vid årsmöte enas om detta. Om enighet inte uppnås, men en enkel majoritet röstar för, kan beslutet ändå bli giltigt om vid en följande stämma, minst en månad senare, en majoritet bestående av minst tre fjärdedelar går med på beslutet. Förslag till ändring av stadgarna får skriftligen avges av såväl medlem som styrelse.

### **26 § Ordningsregler**

Till förtydligande av medlems rättigheter och skyldigheter enligt dessa stadgar kan föreningen besluta om särskilda ordningsregler.

### **27 § Upplösning**

Om föreningen upplöses - frivilligt eller av tvång - ska eventuellt överskott fördelas lika mellan medlemmarna.

### **28 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning.

Undertecknade intygar härmed att ovanstående stadgar antogs vid  
föreningsstämma 2021 - 04 - 14

Ort & datum

Ljvnaby 20210414



ÅKE BRODÉN

Namnförtydligande



Stefan Johansson

Namnförtydligande