

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Nordklint 1 antagen den 14 Mars 2020

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Nordklint 1.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

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

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Malung-Sälens kommun i Dalarnas län

§ 4. Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen accepterar att juridisk person får bli medlem, dock kan juridisk person förvägras medlemskap bl.a. om det skulle riskera att medföra att föreningen inte längre är en äkta bostadsrättsförening (det noteras att gränsen för närvarande är att inte mer än 40% av intäkterna får komma från juridiska personer)

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

När bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

§ 5. 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. Förändrade andelstal som påverkar förhållandet mellan andelstalen, utan att någon förändring i föreningens totala boyta skett, måste beslutas av föreningsstämma. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Vid försenad betalning har Styrelsen rätt att ta ut en påminnelseavgift och dröjsmålsränta.

Styrelsen kan besluta att den del (om någon) av årsavgiften som avser ersättning för lägenhetens värme, varmvatten, el, föreningens underhållsansvar, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Vid utbyggnad/ombyggnation där markytan av en bostadsrätt förändras får styrelsen besluta om ett tillägg till månadsavgiften. Detta tillägg ska stå i proportion till årsavgiften i relation till bostadsrättens yta.

§ 6. 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). Kostnaden faktureras säljaren av bostadsrätten separat.

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). Kostnaden faktureras den som tar ut pant separat.

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.

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

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter och högst två (2) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8. Revisorer

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

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara tiden mellan 1 januari till 31 december.

§ 10. Årsredovisning

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

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Föreningsstämmans öppnande och val av föreningsstämmans ordförande samt val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en till två justeringsmän.
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 disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
15. Föreningsstämmans avslutande

En medlem som önskar lämna motion för kommande stämma ska inkomma med denna senast en vecka efter att kallelse till föreningsstämma skickats ut.

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

§ 13. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen 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 (1) år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två (2) 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
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 14. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre och även till viss del yttre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

De yttre delar som ingår i bostadsrättshavarens ansvar framgår enligt nedan.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även 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 husens yttre underhåll.

Till Bostadsrättshavarens underhållsansvar räknas:

- * Rummens väggar, golv, tak
- * Inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- * Glas i fönster och dörrar
- * Lägenhetens yttre och innerdörrar inklusive Altandörrar
- * Altan på bottenplan/terrass
- * Braskamin invändigt (ej sotning)
- * Balkonggolv

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
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.
- Sotning
- Målning och underhåll av balkongräcke

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15. Förändring av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.
- förändringar av yttre utseende, såsom exempelvis tillbyggnad och fönster

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. För yttre förändringar kommer Styrelsen ta hänsyn till områdets enhetliga utseende, bygglov med mera.

Samtliga förändringar ska ske fackmannamässigt.

För att få Styrelsen beslut om önskade förändringar ska Bostadsrättshavaren i god tid inkomma med detaljerad information om förändringens art, ritning, bilder och övriga underlag som kan bistå Styrelsen för beslut. Förändringar får inte påbörjas innan Styrelsen godkänt förslaget.

Om förändringar, till exempel tillbyggnad, som beviljats av styrelsen, innebär ökad boyta är bostadsrättshavaren skyldig att inkomma med uppgifter om ny boyta till Styrelsen. Styrelsen kan då beräkna nya andelstal i enlighet med § 5.

§ 16. Uthyrning i andra hand

Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta lägenheten för uthyrning i andra hand.

Om uthyrningen förväntas vara längre än 1 år i följd ska Styrelsen i förhand godkänna uthyrning.

Det är bostadsrättshavarens skyldighet att säkerställa att gästerna följer föreningens regler och stadgar.

§17. Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna särskild bostadsrättsförsäkring för lägenheten. Försäkringen ska även inkludera de byggnadstillbehör som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt lag".

Föreningen ansvarar för att teckna särskild fastighetsförsäkring för Bostadsrättsföreningar.

§ 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.

Inom föreningen bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18 häri.

§ 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.