

Stadgar för Brf Hästhoven

Antagna den 2020-09-07

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hästhoven.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler 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 eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Olofströms kommun, Blekinge län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens ytstorlek, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Ytstorlek för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av ytstorlek ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av någon lägenhets ytstorlek och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan ytstorlekarna blir beslutet giltigt om minst $\frac{3}{4}$ av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

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.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst två och högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 7 Revisorer

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

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till och med 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
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. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 12 Medlems röst

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.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Fönster. Förutom utvändig målning och kittning som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som glas, kassetter och bågar i såväl lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilet och tätningsslistor.
- Ytterdörr. Förutom målning av utsidan av dörren, i fall det är en målad dörr, som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
- Balkong- eller altandörr. Förutom målning av utsida samt kittning av fönster som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som beslag, gångjärn, glas, kassetter, bågar, handtag och lås inklusive nycklar samt även för all övrig målning
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister och foder, även utvändigt mot tex trapphus
- Radiatorer
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavande lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare
- I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
 - Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
 - Inredning och belysningsarmaturer
 - Vitvaror och sanitetsporslin
 - Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
 - Rensning av golvbrunn och vattenlås
 - Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - Kranar och avstängningsventiler
 - Elektrisk handdukstork
 - Fuktstyrd fläkt

- I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inledning och utrustning såsom bland annat:
 - Vitvaror
 - Köksfläkt som skall vara av godkänd typ
 - Rensning av vattenlås
 - Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsen tillstånd enligt §19. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheter med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. 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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§ 14 Medlemskap

En förutsättning för att kunna bli ägare av en bostadsrätt är ett godkänt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Medlemskap i föreningen kan nekas om köparen inte har för avsikt att bosätta sig permanent. Medlemskap kan också nekas om den sökande anses inte vara skötsam, både vad gäller allmän vandel eller har betalningsanmärkningar. Ansökan om medlemskap lämnas skriftligen till Styrelsen på avsedd blankett. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 15 Antal boende per bostadsrätt

Antalet boende per lägenhet ska vara max + 1 i förhållande till antalet rum, dvs i en 1:a max 2 boende, i en 2:a max 3 boende, i en 3:a max 4 boende osv. Anledningen är bland annat för att begränsa kostnaderna för vatten och el i förhållande till avgiften. Avvikelser ska godkännas av styrelsen.

§ 16 Ordningsregler

Bostadsrättshavaren har huvudansvaret för att alla som bor i lägenheten följer föreningens ordningsregler och stadgar. Överträdelse och missbruk av föreningens regler kan leda till att bostadsrätten betecknas som förverkad och bostadsrättsinnehavaren kan tvingas flytta från lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för andrahandshyrare, alla som besöker lägenheten och de som hyr lokal av föreningen.

§ 17 Försäkringar

Medlem ansvarar för att sin bostadsrätt är rätt försäkrad för att skydda sig själv, sina grannar och föreningen. För att skydda föreningen kräver föreningen att bostadsrättshavaren tecknar en bostadsrättsförsäkring.

§ 18 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren inlämnar till Styrelsen en skriftlig ansökan på avsedd blankett där det framgår skälen för uthyrning, hyresgästens namn och personuppgifter och under hur lång tid uthyrningen önskas pågå. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid, 6 månader.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 19 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, el, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Efter tillstånd ska bostadsrättshavaren kunna uppvisa dokumentation på att förändringen utförts av certifierad yrkeshantverkare med behörighet.

§ 20 Underhåll

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.

§ 21 Fonder

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 § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§23 Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter ur föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen tillsammans med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Övrigt

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