

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Söndrums Kyrkby.

Om föreningens ändamål och säte

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Söndrums Kyrkby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Med medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Halmstad kommun.

Om medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§2 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

§3 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Andelsägande mellan barn och deras föräldrar accepteras.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Om insats och avgifter

§4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift, månadsvis, till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet får beräknas bland annat med hänsyn till lägenheternas yta.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets överföring av eller koppling till värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning och eller andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Om rättigheter och skyldigheter

§5 Medlemmen äger genom sin ekonomiska förening fastigheten och vad man köper och säljer är nyttjanderätten till en bostadsrätt som gäller en viss lägenhet. Föreningen drivs ideellt med ett litet arvode, fastställt av årsstämman, till styrelsen. Det den enskilde medlemmen äger är föreningens tillgångar, främst fastigheten och rätten att nyttja lägenheten. Av resonemanget följer att medlemmen har stora skyldigheter gentemot sin förening och övriga medlemmar att ansvara för att föreningens fastighet är i gott skick och således betrakta fastigheten som sin (din) egendom.

Utifrån bostadsrättslagen och lagen om ekonomisk förening har stämman beslutat om föreningens stadgar, vilka närmare beskriver och tydliggör medlemmens och föreningens rättigheter och skyldigheter. Utifrån stadgarna och varefter situationer uppstår söker styrelsen stöd för bedömningen av ansvar, rättighet och skyldighet och exemplifierar och tydliggör sin bedömning i bilagd matris (bilaga till stadgar).

Angående fastighetens förvaltning och underhåll är föreningen skyldig att hålla fastigheten i gott skick och föreningens verktyg för detta är underhållsplanen samt fördelning av ansvarsområden mellan styrelseledamöterna och kompletterande extern service och eller fastighetsförvaltning via timdebitering.

Föreningens ansvar för fastighetens skick kan i korthet sägas omfatta mer gemensamma funktioner såsom stammar dvs vattenburen värme, ventilation och tillförsel av el och vatten samt fastighetens yttre konstruktion (tak, väggar och betongplatta). Grovt förenklat tar föreningen över utanför innerväggars, innertaks och golvens fuktisolerande skikt.

Gör bostadsrättshavare ändringar i ovanstående konstruktioner, likväl som tidigare innehavare gjort ändringar, övergår ansvaret för konstruktionen till den enskilde och aktuella innehavaren. Vid större renoveringar/reparationer ska ett ansvars-/entreprenadbevis krävas in. Gällande Säker Vatten krav beaktas.

Den enskilde bostadsrättsinnehavarens ansvar för fastighetens skick tar vid från innerväggars, innertaks och golvens fuktisolerande skikt. Tätfogar i badrum är till exempel medlemmens ansvar likväl som avlopp från köksvask/ tvättmaskin/ torktumlare till betongplattan och elledningars draging från lägenhetens elcentral och därtill hörande utrustning inklusive elcentral.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Om sundhet, ordning och skick

§6 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör innehavarens hushåll eller gästar innehavaren eller någon annan som innehavaren inrymt i lägenheten eller där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om tillsyn

§7 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som

bostadsrättshavaren ansvarar för.

Bostadsrättsföreningen utövar tillsyn av bostadsrättens skick främst i anslutning till överlåtelse av bostadsrätt varför bostadsrättshavaren ska möjliggöra tillträde till bostadsrätten innan eller i omedelbar anslutning till att bostadsrätten överlåts.

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Om lägenhetens ändamål

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

Om andrahandsuthyrning

§9 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Ansökan om att upplåta lägenheten helt, eller till delar i andra hand ska ske med god framförhållning, minst två månader.

Om nyttjanderätten

§10 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke uthyrs i andrahand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och kan inte visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utför eller i vilken till icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Om bostadsrättshavarens ansvar för skick och underhåll

§11 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick d.v.s. fullgöra sin så kallade vårdplikt (vilken även omfattar övertagna fel och brister) och ansvara för lägenhetens samtliga funktioner. Med samtliga funktioner avses alla funktioner utom värmeåtervinningssystemet och ventilationsanläggningen, lägenhetens reglercentral och elektriska styrdon för värme samt finjustering av fjärrvärmesystemet.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet av lägenheten och dess funktion utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick, underhåll och funktion omfattar sålunda bland annat:

- ✦ rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- ✦ inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten såsom förråd, klädkammare, vardags- och sovrum.
- ✦ avlopp från köks- och toalettvask/ tvättmaskin/ torktumlare/golvbrunnar och toalett till dess att avloppet går ner i golv/bjälklag,
- ✦ el-ledningar inom den enskilda lägenheten inklusive tillhörande installationer såsom svagströmsanläggningar, strömuttag och brytare. Föreningen ansvarar fram till lägenhetens elcentral,
- ✦ lägenhetens installationer för kall och varmvatten såsom vattenkranar, blandare, dusch, vattenutkastare, tappventiler, vattenklosetter och badkar.
- ✦ Underhåll av lägenhetens funktion för värmeåtervinnings- och ventilationssystem i bemärkelsen rengöring av värmeåtervinnings- och ventilationssystem inkluderat ventilationsdon, fläktar och filter.

Se vidare i bilagd matris (bilaga till stadgar) för översiktlig ansvarsfördelning.

Om ändringar i lägenheten

§12 Bostadsrättshavaren får företa ändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Föreningens rättigheter och skyldigheter

Om underhållsplan

§13 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i 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.

Till följd av bostadsrättshavarens begränsade ansvar för funktion avseende lägenhetens tekniska installation för fjärrvärme inklusive radiatorer och vattenburet golvvärmesystem med reglercentral, värmeåtervinningssystem omfattas dessa av underhållsplanen.

Om stämmobeslut på underhåll

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

Om besiktning av lägenhet

§15 I syfte att trygga underhållet av föreningens fastighet och därmed fullgöra föreningens åtaganden enligt underhållsplanen äger styrelsen rätt att besiktiga enskild bostadsrättshavarens lägenhet.

Om anmodan om rättelse

§16 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningar i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Om ersättning för skada

§17 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Om tvångsförsäljning

§18 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Föreningens styrelse

§19 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§20 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

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

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

§23 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

Föreningens räkenskaper och revision

§24 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§25 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. Revisorerna behöver inte vara medlemmar men minst en skall vara auktoriserad eller godkänd.

§26 Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§27 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningens årsstämma, extrastämma och rösträtt

§28 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§29 Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

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

§31 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende

18. Föreningsstämmans avslutande

§32 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§33 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§34 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa en skriftligt daterad och signerad (av medlem) fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§35 Föreningsstämmas beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§36 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§37 Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelande och information till medlemmarna

§38 Styrelsen ska, i sammandrag, hålla medlemmarna informerade om föreningens förvaltning och utveckling samt aktualiteter i övrigt. Meddelande och information till medlemmarna kan ske genom anslag i föreningens fastighet, via utdelning i brevlåda och eller e-post, vid fysiska sammankomster och kompletteras av sociala medier.

Fonder och överskott

§39 Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §13. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Fonder och överskott

§40 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

§41 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Dessutom gäller även BRFs Trivselregler där Stadgarna gäller före Trivselregler vid ev. motstridiga uppgifter.

Bilaga till stadgar för Bostadsrättsföreningen Söndrums Kyrkby

Ansvarsfördelning	Medlem	Förening
Dörrar		
Lägenhetens ytterdörr - utsida, målning, ytbehandling samt gångjärn.		X
Lägenhetens ytterdörr - insida med karm, lister/foder, lås, låscylinder, ringklocka, dörrbroms, ev brytskydd m.m.	X	
Vindslucka inkl. gångjärn		X
Dörr/ar i lägenhet	X	
Fönster och fönsterdörrar		
Karm och båge samt gångjärn		X
Målning utsida, inklusive fönstrets 4:e sida (gångjärn sidan)		X
Beslag, handtag, spanjolett, tätninglistor m.m.	X	
Inre målning samt målning mellan bågarna	X	
Glas och sidoglas i fönster (dock ej spröjs och ev. uterumsglas/-dörrar)		X
Golv		
Yt- och underskikt som gipsskiva, spånskiva och fuktspärr i våtutrymmen.	X	
Tak		
Innertak yt- och underskikt	X	
Tak utsida fastighet		X
Väggar		
Yttervägg och bärande konstruktion		X
Icke bärande innervägg	X	
Yt- och underskikt som tapet, målning, puts och fuktspärr i våtutrymmen	X	
Köksinredning		
Kyl/frys, spis, diskbänk, diskmaskin, spiskåpa inkl. fläkt och annan inredning	X	
Bad/tvätt		
Golvbrunn	X	
Avloppsledning, galler ej synliga och åtkomliga		X
Badkar, duschkabin, vask, WC, kranar, vattenutkastare, tappventiler m.m.	X	
Tvättmaskin, torktumlare eller annan utrustning	X	
Kall- och varmvattenledningar		X
El/teknik		
Elförsörjning till lägenheten inkl. utvändigt elcentral (säkringsskåp).		X
Säkringsskåp och elledningar som försörjer den egna lägenheten	X	
Armatyr, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	X	
Fiber samt fiberdosa/tjänstefördelare med fiberanslutning i tekniskåp, klädskåp, klädskåp		X
Teknikskåp klädskåp ovanvåning efter fiberdosa/tjänstefördelare med fiberanslutning	X	
Elvärme (värmekabel) till vattenutkastaren i förråd och entrébelysning ovan entrédörr		X
Brandvarnare med tillhörande elförsörjning, dock ej batteri.		X
Ventilation och värme		
Ventilationssystem klädskåp ovanvåning inkl. värmeåtervinning och kanaler		X
Ventilationsdon, till- och frånluftsdon		X
Ventilationsdon på utsida av fastigheten		X
Filter till luftbehandlingsaggregat med återvinning (FTX) och spisfläkt. (föreningen köper in filter och boende bekostar och byter)	X	
VVS-system i garderob badrum nedervåningen		X
Golvvärmesystem inkl. termostater		X
Vattenradiatorer, värmerör, ventil, termostat		X
Vattenradiatorer målning	X	
Ev. golvvärme badrum ovanvåningen	X	
Ytermiljö		
Trall (altan)	X	
Brevlådor och ev. spaljeer och markiser med tillhörande styrordning	X	
Uterum (om sådant finns)		
Målning/underhåll av fastighetens ytterväggar (förutom underhåll vägg med förrådsdörr) i uterummet		X
Målning/underhåll av uterummets konstruktion	X	
Underhåll ej målning av vägg med förrådsdörr i uterum	X	