

Stadgar för bostadsrättsföreningen Megaliten

2013080800891

Firma, ändamål och säte

1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Megaliten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Fjälkinge, Kristianstads kommun.

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 har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren 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 har övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skälligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har 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 sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

5 § Frågan att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att en skriftligt och fullständig ansökan om medlemskap har inkommit till styrelsen. För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

6 § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen. En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap.

Arsavgift och insats

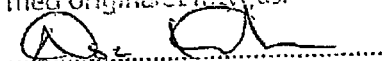
7 § Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka driftkostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som med förändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Registrerades av Bolagsverket 2013-08-13

Fotokopierat från originalet
med originalet intygas:



ÅSA KARLSSON

Sida 1 av 6

Överlåtelseavgift

8 § Föreningen har rätt att ta ut överlåtelseavgift som styrelsen beslutar. Avgiften får vara högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift

9 § Föreningen har rätt att ta ut en pantsättningsavgift som styrelsen beslutar. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet.

Övriga avgifter

10 § För anordning för informationsöverföring och garage tillhörande lägenheten kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

11 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informations överföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 13. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av ledningar för avlopp, värme, el och vatten samt ventilationssystem samt underliggande fuktisolering och ytskikt för golv och väggar i bad- och duschrum, som föreningen försett lägenheten med, såvida inte skadan uppkommit genom grov oaksamhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar sålunda för lägenhetens underhåll och omfattar sålunda bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, gäller dock ej bad- och duschrum, för vilket föreningen ansvarar; se vidare § 22 punkt 6. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i tvätttrum.
2. icke bärande innerväggar,
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglister och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer, vatten- och värmeledningar,
9. anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. rensning av golvbrunn och vattenlås,

11. filter i köksfläkt; se i övrigt § 22 punkt 4. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,

12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,

13. brandvarnare, brandsläckare och brandfilt

14. I bostadsrättsupplåtelsen ingående förråd och garage har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

15. vad avser mark/ uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren ansvarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande mark samt

16. egna installationer

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

12 § 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.

13 § För yttre antenn fodras styrelsens tillstånd.

14 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

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

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

16 § Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

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

Förverkan av nyttjanderätt

18 § Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, mer än en vecka efter förfallodagen.
- lägenheten utan samtycke av styrelsen upplåts i andra hand.
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand 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 lägenheten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och att det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

19 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

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

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

Föreningens ansvar

22 § Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 11, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, el, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg, samt armaturer för vatten (blandare) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet och ventilations don samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation,
5. ytterdörrar och förrådsdörrar med lås (cylinder) samt
6. underliggande fuktisolering och ytskikt för golv och väggar i bad- och duschrum som föreningen försett lägenheten med, såvida inte skadan uppkommit genom grov oaktsamhet.

Styrelsen

23 § Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för mandattid om högst 2 år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/ maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, dock ej mer än en person från varje lägenhet.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två från styrelsen i förening.

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

Protokoll skall förvaras på betryggande plats.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknat i protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet.

25 § 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 röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.
För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet beslut.

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

27 § Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsför-teckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Valberedning

28 § Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall bestå av lägst två ledamöter. En av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen.

Räkenskaper och revision

29 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

30 § Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

31 § Revisorerna skall avge skriftlig revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

32 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

33 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

34 § Medlem som önskar lämna förslag/ motion till stämman skall anmäla denna senast sista februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kommer att bestämma.

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

36 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Öppnande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsen årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter och dess antal.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

18. Avslutning

37 § 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 en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

38 § 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 åtagande mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

39 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inget annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

40 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

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

Meddelande till medlemmarna

42 § Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

Fonder

43 § Inom föreningen skall bildas följande fonder;

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Upplösning, likvidation mm.

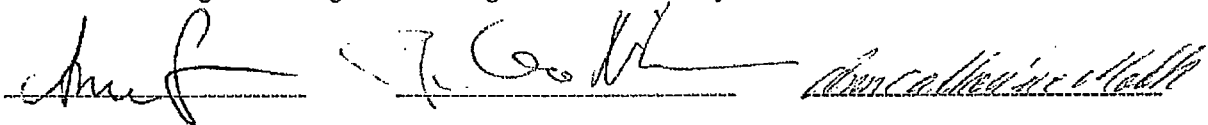
44 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinst delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 7 maj 2013



SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHET OCH TOMTRÄTT

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 SÄRSKILDA REGLER FÖR GILTIGT BESLUT

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB;

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund;

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 UTTRÄDE UR HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredje-delar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 UPPLÖSNING

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Antagande av HSB Normalstadgar för bostadsrättsförening

HSB Bostadsrättsförening _____ har vid föreningsstämma den _____ och den _____ antagit HSB normalstadgar för 2011 bostadsrättsförening. Eventuella anpassningar framgår av s. 1.

.....
För bostadsrättsföreningen

.....
För bostadsrättsföreningen

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Godkännande HSB Skåne Ekonomisk Förening

Styrelsen för HSB Skåne Ekonomisk förening har den _____ godkänt dessa stadgar.

.....
För HSB Skåne Ekonomisk förening

.....
HSB Skåne Ekonomisk förening

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

PN 114