

STADGAR för bostadsrättsföreningen Balder i Norrtälje

§1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Balder i Norrtälje

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas både fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4kap.§5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör vem bostadsrätten skall upplåtas till.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om parternas namn , lägenhetens beteckning och yta eller rums antal. Vidare ska det anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelse avgift. Finns ytterligare villkor förenande med upplåtelsen ska även dessa anges.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt (dock ej till juridisk person) överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer namn och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

§6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september-31 augusti. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelse.

§7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två protokolljusterare.
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordning.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- 7) Beslut.
 - a) Om fastställandet av resultat- och balansräkning
 - b) Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
 - c) Om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Valberedning
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har det dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§10 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa föreningsstämma har hållits.

§11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor, av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorn har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtion av vatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelse avgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en avgift överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

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

§14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av fastigheten, tillika att årligen besiktiga föreningens egendom.

15§ Fonder

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §12. Det överskott som kan uppkomma på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§16 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör både skötsel av fastigheten och erläggandet av årsavgift samt att i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Vid allvarliga brister kan nyttjanderätten förverkas t ex om årsavgiften inte betalas i tid, lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, innehavaren inrymmer utomstående personer som är till med för föreningen allt enligt bostadsrättslagen. Föreningen svara i övrigt för huset yttre underhåll, dock ej renhållning och snöskottning av terrass och balkong, vilket åligger bostadsrättsinnehavaren att sköta. För takterrass gäller även tillsyn av att dagvatten kan rinna obehindrat.

Till det inre räknas;

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Fönsterglas
- Lägenhetens inner- och ytterdörrar
- Kakelugnar

Bostadsrättsinnehavaren svara för målning av innersidor av fönsterbågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterfönster eller altandörrar.

Bostadsrättsinnehavare svarar inte för reparationer av stamledningar för avlopp, värme, el, åskledare och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand eller vattenskada svara bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hennes hushåll eller gästar henne eller någon annan som hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som ho borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 fastigheten, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om ändring om den inte medför skada på föreningens fastighet eller för annan medlem.

§18 Upplösning av förening

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