

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGÅSEN 1

(Adress: Tylösandsvägen 25, Organisationsnummer: 769631 - 8398)

Firma, ändamål och säte

§1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning samt bistå medlemmarna med att upplåta sina lägenheter för nyttjande av tredje man under den tid medlemmarna inte själva använder bostäderna.

Bostadsrättshavare måste vara permanent skriven på adress i Sverige.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Högåsen och styrelsen har sitt säte i Halmstad Kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får hen utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i Föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i Föreningen på så sätt som styrelsen bestämmer.

§3

Medlemskap i Föreningen kan beviljas fysisk eller i enstaka fall juridisk person som övertar bostadsrätt i Föreningens hus.

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

En bostadsrätt får inte överlåtas så länge insatsen ej till fullo är betald och/eller bostadsrättsägaren har skulder till Föreningen.

Insatser och avgifter mm

§4

Insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektronisk ström, renhållning, konsumtionsvatten samt TV- och dataanslutning, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter.

Underhåll

§5

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i Föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Föreningens fastighet samt varje år besiktiga fastighetens egendom.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§6

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med eventuellt tillhörande förråd och övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, balkong, altan och takterrass om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa Föreningens regler och beslut som rör skötseln av densamma. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummets väggar golv och tak
- tätskikt i våtutrymmen
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med.

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 hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

§7

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

§8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för Föreningen eller annan medlem.

§9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen 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 hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

§10

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.

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 ansöka om handräckning.

§11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand i enlighet med de särskilda rutiner och regler som styrelsen årligen fastställer när det gäller uthyrning av fastighetens lägenheter. Bestämmelserna finns intagna i Föreningens föreskrift "Brf Högåsen Rutiner & Regler för uthyrning av lägenheter". För ändring av dessa rutiner och regler, med undantag för priser och säsongsindelning, gäller samma bestämmelser som för ändring av dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer om det kan medföra men för Föreningen eller annan medlem.

§12

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

§13

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 har utan samtycke upplåtits i andra hand och i andra fall än vad som framgår av §11 ovan,
- 3/ bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för Föreningen 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 hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8/ bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten iakttas,
- 9/ lägenheten helt eller till väsentlig används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke väsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§14

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.

§15

Om Föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har Föreningen rätt till ersättning för skada.

§16

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

Styrelsen

§17

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med 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/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sambor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen beslutar.

§18

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

§19

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande 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 det för beslutsförhet minsta antalet närvarande erfordras enhällighet.

§20

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.

§21

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

Räkenskaper och revision

§22

Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari till den 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt budget för närmast kommande räkenskapsår.

§23

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§24

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

§25

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

Föreningsstämma

§26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 15 april.

§27

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

§28

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.

§29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1/ Stämmans öppnande
- 2/ Godkännande av dagordningen
- 3/ Val av stämмоordförande
- 4/ Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5/ Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6/ Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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 nästkommande verksamhetsår
- 14/ Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 15/ Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16/ Val av valberedning
- 17/ Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18/ Stämmans avslutande

§30

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

§31

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot Föreningen i enlighet med dessa stadgar eller enligt lag.

§32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombud skall förete en skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§33

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den valda 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.

§34

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

§35

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§36

Meddelanden delges genom epost eller genom utdelning.

Fonder

§37

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 §5. Det överskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation mm

§38

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.

Ändring/tillägg av Stadgarna

§39

För ändring/tillägg av dessa stadgar krävs att ärendet tydligt angivits i kallelsen till stämman. Om samtliga medlemmar är närvarande på stämman (själva eller via fullmakt) och alla är eniga äger beslutet omedelbart laga kraft. Om samtliga medlemmar icke är närvarande krävs beslut om stadgeändring vid två på varandra direkt följande stämmor. Kallelse till den andra stämman kan göras först efter att den första stämman avhållits. För att stadgeändring i detta fall skall bli giltig ska mer än hälften av de avgivna rösterna på den första stämman vara för stadgeändringsförslaget och på den andra stämman krävs 2/3 majoritet för ändringsförslaget.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar antogs på årsstämman den 3 mars och den 15 september 2018.

Undertecknat av

John Tengler
Stämbosekreteraren

Martin Hytting
Stämмоordföranden

Aron Chibba
Justerare för stämman

Caroline Bornius
Justerare för stämman