

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KULLEN VÄSTRA 43

## § 1 Bostadsrättsföreningens namn

Föreningens namn är: Bostadsföreningen Kullen Västra 43

## § 2 Ändamål och verksamhet

Bostadsföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrätten som en medlem har pga. av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Bostadsrättsföreningens säte

Bostadsrättsföreningens styrelse har sitt säte i

Län: Skåne

Kommun: Helsingborg

## § 4 Bostadsrättsföreningens organisation

Föreningens organisation består av

Föreningsstämma

Styrelse:

Revisor

Valberedning

## § 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån lägenhetens andelstal.

Årsavgifterna betalas månadsvis och i förskott senast den siste vardagen före nästa månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten samt kostnad för TV, internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta.

För TV, renhållning, internet och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

## **§6 Andra avgifter**

Bostadsrättsföreningen kan ta överlåtelseavgift, upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av pris basbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010: 110).

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av pris basbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010: 110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen högst uppgå till 10% av pris basbeloppet 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 som lägenheten är uthyrd.

Om inte styrelsen beslutar annat ska det vid försenad betalning av årsavgiften eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutar annat ska det vid försenad betalning av årsavgiften eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkasso avgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning. För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme eller dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

## **§7 Medlemskap**

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till styrelsen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag om medlemsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

Juridisk person kan begäras tillträde om styrelsen så beslutar.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har bostadsrättsföreningen rätt att neka medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner, sambor på vilken sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

### **§8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

### **§9 Styrelse**

En styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter för en period om högst 2 år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelsen utser inom sig ordförande och eventuella funktioner. Om stämman särskilt beslutar det kan funktioner inom styrelsen utses i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som flest röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 10 Revisorer**

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses minst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före stämman.

### **§ 11 Räkenskapsår**

Bostadsrättsföreningen räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

### **§ 12 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna två veckor före stämman.,

### **§ 13 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma när styrelsen finner själ till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

### **§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma. Detta gäller även om extrastämman avser stadgeändring likvidation eller fusion.

Kallelsen 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 bostadsrättsföreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### **§ 15 Motion till stämma**

Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämma ska anmäla detta senast 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

### **§ 16 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordning
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt kallelsen.
17. Avslutande

På stämman får inte andra beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen

### **§ 17 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen 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. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Alla omröstningar vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

### **§ 18 Beslut vid föreningsstämma**

Föreningsstämmans mening är den som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman

innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### **§ 19 Valberedningen**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka förrättas på föreningsstämma.

### **§ 20 Stämmoprotokoll**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas eller bifogas protokollet, föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt att om röstning ha skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

### **§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavarens ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa Bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhåll och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnader för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren utför i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Med undantag för det inre så svarar bostadsrättsföreningen för allt underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler är en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast, och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytterbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underläggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme
- Eldstäder och tillhörande rökgångar

- Varmvattenberedare
- Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt fläkt om denna befinner sig inne i lägenheten.
- Brandvarnare
- Fönsterfoder och dörr glas och till fönster och dörr hörande karmar beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning på balkong. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak.
- Hör till lägenheten förråd, garage, eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa utrymmen för byte av lampor.

#### Bad/ duschrum/ WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning. och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten och avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

#### Kök:

- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon
- Disk och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vatten- ledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder, i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhet utrustning/ ledningar som bostadsrättsförening svarar för enligt stadgebestämmelse enligt lag.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- Av vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.

- Rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela värmesystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/ köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

För reparationer pga. av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller 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. 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 han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren 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 bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

## **§ 22 Upplåtelse i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahands upplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

## **§ 23 Förändring i lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar förändring eller nybyggnation av:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten,
- Anordning som hör till ventilationssystemet (exempelvis ventilationsaggregat, ventiler eller ventilationsdon),
- Eldstad, rökkanal, eller annan del av fastighetens brandskydd (exempelvis brandtätning och gränser mellan brandceller),
- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Omfattande ändring av planlösning,
- Ändring i kulturminnesskyddade byggnadsdelar

Styrelsen har rätt att uppställa villkor för tillståndet till renoveringen. Exempel på villkor kan vara våtrumsintyg, entreprenörens certifikat, ritningar till besiktningsprotokoll med mera. Styrelsen får dock endast neka tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren kan överklaga styrelsens beslut till hyresnämnden om styrelsen inte lämnat tillstånd till renoveringsåtgärd, eller om styrelsen har ställt orimliga villkor. Har bostadsrättsinnehavaren inte fått tillstånd till renoveringen antingen av styrelsen eller hyresnämnden är renoveringen otillåten.

Om bostadsrättsinnehavaren utfört en otillåten renovering kan det leda till uppsägning av bostadsrätten om bostadsrättsinnehavaren inte efter föreningens begäran antingen i efterhand

ansöker om tillstånd för renoveringen och får det beviljat, eller återställer lägenheten så som den var innan den otillåtna renoveringen utfördes.

#### **§ 24 Underhåll**

Styrelsen ska upprätthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år en lämplig omfattning besiktiga bostadsrättsföreningens egendom.

#### **§ 25 Fonder**

Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per räkenskapsår. De överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningen verksamhetsår ska balanseras i en ny räkning.

#### **§ 26 Upplösning av bostadsrätten**

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

#### **§ 27 Övrigt**

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