

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Örebäcksparken i Båstad

Reg nr: 469625-4502

Antagna den 8 april 2013, 19 maj 2015, 2 mars och x juli 2018

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Örebäcksparken i (BRF Ö) i Båstad.

§ 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas komplement till lägenheten. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare. Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Båstad kommun, Skåne län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Förenings räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavla i Miljörummet eller skickas ut som brev.

§ 6 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas om styrelsen eller minst sju bostadshavare så påkallar.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförarens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en justeringsperson som även skall vara rösträknare.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt gällande balansräkning skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisor.
10. Fastställande av budget för nästa verksamhetsår.
11. Val av ordförande för föreningen.
12. Val av fyra styrelseledamöter.
13. Val av revisor och revisorssuppleant.
14. Val av valberedning.
15. Behandling av inkomna motioner.
16. Övriga frågor

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem kan till styrelsen lämna motioner att behandlas på föreningsstämman. Sådan motion skall vara styrelsen tillhanda senast två veckor före föreningsstämman

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

§ 9 Styrelse

Styrelsen skall bestå av ordförande, som väljs på ett år och fyra ledamöter, vilka väljs på två år med två stycken udda år och två stycken jämna år.

§ 10 Revisor

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

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

§ 11 Insats, årsavgift och borgensåtagande.

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av förningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten och avfallshämtning kan beräknas per lägenhet, efter förbrukning eller yta.

Föreningen har rätt att gå i borgen och som säkerhet för detta lämna pant i föreningens fastighet för lån avseende medlemmars insats i den omfattning som framgår av gällande ekonomisk plan.

§ 12 Övriga utgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

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

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

För arbete i samband med uthyrning i andra hand får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en avgift på högst 10 % av en månadshyra.

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

§ 13 Underhåll

Styrelsen skall, senast 2 år efter slutbesiktning, upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av 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.

Styrelsen skall vart femte år besikta föreningens egendom.

§ 14 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till underhållsfonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §13.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrätthavaren ansvarar även för mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husens underhåll. Till det inre räknas:

-rummets väggar, golv och tak

- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten

-glas i fönster och dörrar

-lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrätthavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av vattenarmatur, anordningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrätthavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar hushållet eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta gäller även i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrätthavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, vilka berör bostadsrätthavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningen om styrelsen så beslutar.

§ 18 Stadgeändringar

Ändring av stadgarna får ske efter beslut på två föreningsstämmor i rad, varav minst en skall vara ordinarie.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ Övrigt

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