

Stadgar för bostadsrättsföreningen Nedjan

Antagna den 20 maj 2005 och ändrade vid ordinarie föreningsstämmor 14 april 2007, 16 april 2011 och 29 april 2017.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är bostadsrättsföreningen Nedjan.

§ 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 upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem, som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelsen och revisionsberättelse ska vara föreningens styrelse tillhanda senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämman, och hållas tillgänglig för föreningens medlemmar senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev per posten, alternativt via e-post.

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

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen

7. Beslut om fastställandet av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans 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 skall visa upp en skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträdet har yttranderätt. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma.

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

§ 10 Årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott, senast den sista vardagen före varje månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften, som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen har rätt att ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift upp till ett belopp, som uppgår till 2,5% respektive 1% av basprisbeloppet.

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

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 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. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut, som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

*rummens väggar och tak

*inredning i kök, badrum och övriga utrymmen, som tillhör lägenheten

*glas i fönster och dörrar

*lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren 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, vatten och ventilation, som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparation på grund av brand- och vattenskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som tillhör hans hushåll eller gästar honom, eller någon annan, som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete för hans 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 bostadsrättsinnehavaren brustit i omsorg och tillsyn, som han borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren ska 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, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska 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 övrig tillämplig författning.