Stadgar för Bostadsrättsföreningen Parkhyllan 2

Organisationsnummer 769634-3867

(fastställda på extra föreningsstämmor 2021-06-09)

Firma och ändamål

§ 1
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Parkhyllan 2. Föreningens organisationsnummer är 769634-3867.

Föreningens styrelse har sitt säte i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och till bostaden hörande förråd och carport eller garage till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavaren.

Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Medlemskap

§ 3
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse. Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att en kvalificerad majoritet med 2/3 av styrelsens samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Delat ägande kan tillåtas, utan att ägarna är makar, registrerade partners och sambor, under förutsättning att en kvalificerad majoritet med 2/3 av styrelsens samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet förenas med villkor om att lägsta del av ägandet är minst 10 procent. Beslutet kan även förenas med andra villkor.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon medtagits i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till ansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap i samband med upplåtelsen.

§ 4
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. Föreningen kan även

komma att begära ett utdrag ur belastningsregistret. Styrelsen har rätt att neka medlemskap om det inte föreligger ekonomiska förutsättningar för medlemskap eller om det finns belastningar som gör medlemskap olämpligt.

§ 5
Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. En medlem som upphört att vara bostadsrättshavare ska anse ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen anser att han eller hon får stå kvar som medlem.

Insats och avgifter

§ 6
Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften fördelas på årets månader. Månadsavgifterna betalas i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om månadsavgiften inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta i enlighet med Räntelagen 1975:635.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändringar av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två av varandra följande föreningsstämmor. Dock fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ändring av andelstal är giltigt även om samtliga medlemmar direkt eller via ombud deltar i beslutet under en föreningsstämma och minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

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

§ 7
Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete med överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (köparen) ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalen (2010:110).

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet 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 lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under

del av månad räknas då som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare (köpare) som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

Avgifter till föreningen ska betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning ska ske genom bankgiro.

Styrelse

§ 8
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av förenings-stämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högst antal, vara ett år. Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 9
Om en styrelseledamots uppdrag upphör i förtid eller hinder uppkommer för denne att vara styrelseledamot och det inte finns någon suppleant som kan inträda i dennes ställe, ska övriga styrelseledamöter meddela valberedningen att föreslå ny ledamot.

§ 10
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut

§ 11
Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening vilka utses av styrelsen vid konstituerande möte. Om styrelsen väljer extern förvaltningsorganisation kan firma även tecknas av extern firmatecknare tillsammans med en av de av styrelsen utsedda firmatecknarna.

§ 12
Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 13
Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av ordföranden och sekreteraren för sammanträdet.

En styrelseledamot har rätt att få avvikande mening (reservation) antecknad till protokollet. Endast styrelseledamöterna, suppleanterna och revisorerna har. rätt att ta del av styrelseprotokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 14
Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, men betydande belopp ska hänskjutas till föreningsstämman.

§ 15
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 fastighet med tillhörande byggnader, samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 16
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- elektrisk golvvärme i badrummen
- brandvarnare
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- de anordningar <u>från</u> stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet, informationsöverföring (data mm), rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

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. Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av radiatorer samt underhåll av vattenarmaturer och av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Håltagning i ytterfasader, balkongtak eller golv får ej göras utan styrelsens skriftliga godkännande.

Beskrivning av bostadsrättsföreningens ansvar finns under § 22.

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

lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som 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 föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får vägra att ge tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 18
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostads-rättshavarens bekostnad.
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

§ 19
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Andrahandsupplåtelse

§ 20
Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska denne ansöka hos styrelsen om tillstånd samt ange skälen för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Lägenheten skall användas till bostad. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

Förverkandegrunder

§ 21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
3. Olovlig upplåtelse i andra hand
4. Annat ändamål
5. Inrymma utomstående
6. Ohyra
7. Vanvård, störningar och liknande
8. Vägrat tillträde
9. Skyldighet av synnerlig vikt
10. Brottsligt förfarande.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 22

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring (exempelvis tv och bredband) som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation,
5. Ytterdörr i entré samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

Försäkring

§ 23

Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av byggnaderna och föreningens egendom genom en fastighetsförsäkring.

Räkenskapsår

§ 24

Föreningens räkenskapsår är 1 januari -31 december.

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 25

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 26

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna avgivna anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 27

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 28

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 29

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande vid föreningsstämman och
4. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. godkännande av röstlängden
8. styrelsens årsredovisning och
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

16. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. val av valberedning
18. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 28 (motioner)
19. övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
20. Information om kommande budget,
21. Stämmans avslutande.

§ 30
På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 29 punkt 1 – 7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 31
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärende som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som godkänt e-post som kallelsemetod

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

§ 32
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också bara 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. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§ 33
Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. För protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och justeras av de valda justeringspersonerna.

Senast en månad efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras betryggande.

Fonder

§ 34

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15.

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

§ 36

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

§ 37

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetstal.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen [1991:614], lagen om ekonomiska föreningar [1987:667] samt övriga tillämpliga författningar.

För att förtydliga stadgarna har föreningen utfärdat ordningsregler.