

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kolonigatan 3

Antagna den 25/4 2015

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Kolonigatan 3.

§ 2 Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till förfogande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Juridisk person får vägras inträde i föreningen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Allmänna bestämmelser om upplåtelse och övertagande av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts och överläts skriftligen i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsen samt till vem överlåtelsen skett. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen tillråda innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Ifall inte tid som angetts i tillrådan iakttas får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för innehavarens räkning.

I motsats till första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen begära att dödsboet inom sex månader visar att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Ifall inte tid som angivits i begäran iakttas, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelsen ska avlämna årsredovisning till revisorerna senast före mars månads utgång varje år. Denna årsredovisning består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång varje år.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

§ 8 Kallelse till föreningsstämma m.m.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, webbplats, skickas ut som brev eller e-post.

§ 9 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar att få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 10 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall en revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 11 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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 annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 12 Valberedning

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 val ska förrättas på föreningsstämma.

§ 13 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 14 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisorer med högst en revisorssuppleant 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 till styrelsen senast den 15/4 varje år. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska finnas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

§ 15 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 16 Beslutsförhet

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

§ 17 Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande beröva föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 18 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt ekonomisk plan 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 ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

§ 19 Övriga avgifter m.m.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare 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 författning.

§ 20 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. För yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Styrelsen ska ansvara för att föreningens egendom varje år besiktigas i lämplig omfattning.

§ 21 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 § 20. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens bruk iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom eller henne iakttas även av personer som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad se till det inre och hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak (inkl. ev. tätskikt in till byggnadens stomme),
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- glas och bågar i innerfönster och ytterfönster samt innerdörrar och ytterdörrar,
- 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 ytterfönster och ytterdörrar, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och värmeledningar och för vattenarmaturer och de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada ansvarar 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 eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar också om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavare som avser renovera tätskikt i badrum eller kök ska före det att sådana arbeten beställs samråda med föreningen. Bostadsrättshavare får endast anlita hantverkare som är certifierade av en auktoriserad organisation och som kan utföra tätskiktsrenoveringar på fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavare är ansvarig för samtliga fuktskador som må uppstå om bostadsrättshavaren anlitat

hantverkare i strid mot denna bestämmelse och ej iakttagit bestämmelsen ovan om brand- och vattenledningsskada.

Ifråga om brandskada som inte bostadsrättshavaren själv vållat är bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon har brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som, enligt vad ovan sagts, 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.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller för att utföra arbete som krävs. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke och upplåtelsen stämmer överens med de fall som anges i bostadsrättslagen.

Styrelsens samtycke skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke begränsas till högst 1 år åt gången.

§ 23 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 24 Upplösning av föreningen

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