

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet

FIRMA ÄNDAMÅL SÄTE

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare skall vara skriven på föreningens adress om ej annat av styrelsen medges.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2.

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3.

Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligt på av styrelsen fastställd blankett. Anmälan om utträde skall ske på samma sätt.

månader lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen i gott skick. Reparation och underhåll av väggar och dörrar till förråd ansvarar föreningen för. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt, lister, foder och stuckaturer, innerdörrar, säkerhetsgrindar, elradiatorer (värmeelement). Vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar, ventiler till ventilationskanaler, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer, brandvarnare, fönster och dörrglas,
- till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning;
- motsvarande gäller för balkong- eller altandörr, plexiglasskivor som vindsydd på balkongen. Dessa ska vara genomskinliga.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt (ytskikt), inredning, belysningsarmaturer, vitvaror, sanitetsporlin, golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn, tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt och elektrisk handdukstork.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

§ 9.

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 10.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Efter godkännande av styrelsen ansöker bostadsrättshavaren om bygglov. Styrelsen skall tillse att ändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

§ 11.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 12.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §.

Bostadsrättshavare eller dess företrädare kan inte vägra av föreningen eller styrelsen beslutade åtgärder. Uppgift om behov av tillträde och om vad, som skall göras, bör göras i god tid men kan i vissa fall behöva göras omgående.

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltigt skäl för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last av styrelsen bedöms vara av ringa betydelse.

§ 16.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 17.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 18.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 19.

Styrelsen består av fyra till sju ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för högst två, respektive ett år. Ordförande väljs direkt av föreningsstämman på två år och hälften av ledamöterna på två respektive ett år. Suppleanter väljs på ett år. Extern revisor, internrevisor och revisorssuppleant för ett år. Ingen begränsning i antal omval. Se § 25.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 24.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår (1 januari - 31 december). Senast två månader före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar, förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning.

§ 25.

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med en suppleant.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 26.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast sex veckor före föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

§ 27.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma. Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, revisorer, internrevisor, samt förslag till valberedning presenteras samtidigt.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 28.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. Datum bestäms av styrelsen.

§ 29.

Medlem som önskar anmäla visst ärenden (motion) till ordinarie stämma skall anmäla detta senast den 1 april eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer för att kunna anges i kallelse till stämma. Dock kan synpunkter på av styrelsen utsända handlingar inklusive

§ 32.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman samt av valberedningen föreslagna styrelseledamöter och revisorer. Vidare skall styrelsens förslag till valberedning presenteras. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom antingen utdelning, genom postbefordran eller e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse skall också kungöras på föreningens hemsida och på anslagstavlor, eller liknande.

§ 33.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 34.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet skall till sekreteraren före mötet ge en skriftlig, dagtecknad fullmakt, som skall registreras. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Undertecknad fullmakt, som är inskannad, accepteras via e-post ställd till ombud.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§ 35.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald, som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 36.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall ha god kännedom om styrelsens kompetens och duglighet. Valberedningen skall ha nära samarbete med styrelsen då ju valberedningen skapar styrelsen. Valberedningen bör innehålla minst 2 medlemmar, varav någon bör ha suttit i bostadsrättsföreningens styrelse.

§ 37.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 14 januari 2016, och andra gången vid ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2016.

Ändring har beslutats föreläggas föreningsstämma i maj 2019, och under förutsättning av godkännande av föreningsstämman, på extra föreningsstämma under hösten 2019.