

_____/____

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BAGARNS HUS

1. Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bagarns Hus. Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som i förekommande fall mark.

Medlems rätt i föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2. Föreningens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

3. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

4. Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

5. Insatser och avgifter m.m.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift skall erläggas på tider som föreningen bestämmer och skall fördelas mellan bostadsrättshavarnas andelstal.

Varje bostadsrätt har två andelstal, driftsandelstal och kapitalandelstal.

Driftsandelstalet fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående konsumtionsavgifter och avsättning till fonder. I driftsdelen av årsavgiften ingår kostnader för förvaltning, vatten, värme, renhållning samt underhåll av föreningens fastighet enligt stadgar.

Beslut om ändring av grund för beräkning av driftsandelstal skall fattas av föreningsstämman.

Kapitalandelstal fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som föreningen har tagit upp. Kapitalandelstalet beräknas så att de i förhållande till lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Kapitalandelstalet kan över tid förändras för enskilda bostadsrättshavare om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Frivilligt kapitaltillskott kan ske, om stämman så beslutar, vid omsättning av lån eller nyupplåning. Omräkning av kapitalandelstalen skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Omräkning av kapitalandelstalen medför inte rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar utgår särskilt ersättning, som bestäms av styrelsen.

6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller under tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen har rätt att ta ut 10% av vid var tid gällande prisbasbelopp årligen vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt.

7. Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress. Styrkt kopia av förvärvshandlingar skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

8. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

9. Reparationsskyldighet

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar således:

- Rummets väggar, golv och tak, med underliggande tätskikt
- Egna installationer

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el, vatten och ventilation, till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet. Eldstäder med tillhörande rökgångar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar med tillhörande ledning samt målning av radiatorer.
- Glas i fönster och dörrar samt bågar och karmar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för underhåll av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

10. Förändringar i bostadsrättslägenheten

Bostadsrättshavaren får inte företaga några väsentliga förändringar i lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande. Alla åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

11. Försäkring

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens fastighet försäkrad, samt vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav med s.k. tilläggsförsäkring.

12. Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke, detta gäller även om lägenheten hyrs ut delvis. Tillstånd skall lämnas när goda skäl föreligger, dock maximalt för ett år i taget. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla delar även vid en eventuell uthyrning.

13. Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, s.k. medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, s.k. lägenhetsförteckning, innehållande:

1. medlemmens namn och postadress,
2. tidpunkt för inträde samt tidpunkt vid avgång,
3. medlemmens bostadsrätt,
4. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
5. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
6. bostadsrättshavarens namn, firmanamn, person- eller organisationsnummer,
7. insats för bostadsrätten,
8. gällande drifts- och kapitalandelstal, samt
9. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

14. Styrelsen och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och

suppleant kan omväljas. Revisorerna skall vara en till högst två samt högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

15. Jäv

Styrelseledamot får inte handlägga fråga om

1. avtal mellan denne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och juridisk person där styrelseledamoten har rätt att företräda den juridiska personen som registrerad firmatecknare eller på grund av fullmakt

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot medlemmen,
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller någon annan förpliktelse gentemot föreningen, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 och som gäller någon annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

Bestämmelsens gällande medlem tillämpas också på ombud för medlem.

16. Årsredovisning

Senast sex veckor innan ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

17. Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

18. Motionsrätt

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

19. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom två veckor från den dag begäran inkom till föreningen.

20. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande

2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

21. Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem skall anges i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-mail, anslag på föreningens hemsida och i undantagsfall genom postbefordran. Kallelse till ordinarie såväl som extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

22. Rösträtt

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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

23. Ombud, fullmakt

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt är giltig högst ett år från utfärdandet.

24. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

25. Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

26. Upplösning, likvidation m.m.

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

27. Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 26 juni 2018.