



Bostadsrättsföreningen Oliven

STADGAR

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Oliven.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen.

Bostadsrättsinnehavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rums antal.

§ 3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-8 nedan.

4 § Avgifter

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till det för lägenheten fastställda andelstalet kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Utöver en sålunda beräknad årsavgift skall medlem som inte till föreningen inbetalat beslutad upplåtelseavgift här jämte i årsavgift erlägga belopp svarande mot ränta å obetald upplåtelseavgift. Räntan beräknas efter den högsta räntesats som vid varje tidpunkt gäller för föreningens lån.

Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedagen.

§ 6 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make får tillträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättsinnehavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 8 Har den, till vilken bostadsrätt övergått, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 9 Bostadsrättsinnehavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträder närmast tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i denna.

- § 10** Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, med tillhörande övriga utrymmen, i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning 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, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation, på grund av brand- eller vattenledningsskada, endast om skadan uppkommit genom hans vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

- § 11** Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

- § 12** Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv vilket också iakttagas av dem för vilka han svarar enligt § 10, tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten

- § 13** Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

- § 14** Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller för annan medlem.

- § 15** Bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller för annan medlem.

- § 16 Betalar bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

- § 17 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med §14 eller 15,
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål, underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 12 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
- 6) om i strid med § 13 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavare inte kan visa giltig ursäkt,
- 7) om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5- 7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål,

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

- § 18 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som anges i § 17 i första stycket 1-3 eller 5- 7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 17 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader, från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2, tillsagt bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

- § 19 Är nyttjanderätten enligt § 17 första stycket 1 förverkad, på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten, får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

- § 20 Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 17 i första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 19. Uppsägs bostadsrättsinnehavaren av annan i § 17 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar att skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

- § 21 Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i § 17 får bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

- § 22 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter varjämte högst samma antal suppleanter får väljas.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes på ordinarie stämma, för ett år

- § 23 Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen och av den eller de personer styrelsen utsett till firmatecknare.

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarande överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstade förenar sig och vid lika röstetal, gäller den mening som biträdes av ordföranden. Dock gäller att giltigt beslut fordrar enhällighet när, för beslutet, minsta antal ledamöter är närvarande.

- § 24 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

- § 25 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

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

- § 26 Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

- § 27 Bostadsrättsföreningen skall ha två revisorer. Revisorerna väljs på ordinarie stämma för ett år.

- § 28 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring, samt av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 29 Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 30 Extra föreningsstämma hålles 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 behandlat.

§ 31 På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) val av ordförande vid stämman,
- b) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
- c) val av två justeringsmän,
- d) fråga om kallelse behörigen skett,
- e) styrelsens årsredovisning,
- f) revisorernas berättelse,
- g) fastställelse av resultat- och balansräkning,
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- i) beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen,
- j) fråga om arvoden,
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter,
- l) val av revisorer,
- m) övriga ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna a-d ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 32 Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom brev.

§ 33 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make eller genom med medlemmen varaktigt sammanboende närstående. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Ombud får bara företräda en medlem.

Fonder

§ 34 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll samt Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % per år av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden

Övrigt

§ 35 Tvister mellan föreningen och styrelsen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän i de fall de ej avser förverkande av nyttjanderätt

§ 36 Vid föreningens upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalen.

Förestående stadgar har antagits vid extra föreningsstämmor

den 20 september och 9 november, 1990

samt vid årsstämma 26 Maj och extra föreningsstämma 17 juni 2010.