

# **STADGAR**

## **för**

### **Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden**

#### **Föreningens firma och ändamål**

##### **§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på Gullholmen, Hermanö, Orust kommun, upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen vill förhindra att dess fritidsbostäder privatiseras eller blir föremål för ekonomisk spekulation. Bostadsrätter skall därför endast upplåtas till och bibehållas inom en krets av bostadsrättshavare som vill bereda ett större antal av sina medlemmar eller anställda en förmån genom nyttjanderätt till fritidsbostad och som tillhör här nedan angiven typ av juridiska personer, nämligen

dels organisationer av folkrörelsekaraktär såsom fackföreningar, hyresgästföreningar, kooperativa föreningar, idrottsföreningar och kyrkliga föreningar,

dels staten med dess verk och myndigheter, kommuner, landsting och företag vari någon eller några av dessa har ett bestämmande inflytande,

dels företagsanknutna personalföreningar och personalstiftelser med ändamål att främja sådan välfärd åt arbetstagarna som ej utgör förmån som arbetsgivaren är skyldig att utge till enskild arbetstagare,

dels annan juridisk person som styrelsen bedömer att den uppfyller syftet enligt ovan.

Utöver ändamålet enligt ovan kan föreningen i syfte att höja servicenivån och öka uthyrningsgraden bedriva konferensverksamhet och stuguthyrning.

#### **Medlemskap**

##### **§ 2**

Inträde i föreningen kan beviljas sådan juridisk person som anges i § 1 och som får bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt liksom även den som, utan att vara bostadsrättshavare, stadgeenligt utses till styrelseledamot eller styrelsesuppleant.

I samband med förstagångsupplåtelsen erhåller bostadsrättshavaren ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgift och i förekommande fall upplåtelseavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 4-7 nedan.

## **Avgifter**

### **§ 3**

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

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **§ 4**

Bostadsrättshavare som önskar överlåta sin lägenhet skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom senast en månad innan tillträdet.

Överlåtelsepriset skall vara högst ett belopp motsvarande för bostadsrätten beslutad grundavgift och av bostadsrättshavaren därutöver gjorda kapitaltillskott jämte följande tillägg eller avdrag.

Det i föregående stycke beräknade beloppet skall ändras med belopp motsvarande förändring i bostadsstyrelsens värderingskoefficient, beräknad från månadsskiftet närmast före dagen för detta avtal till månadsskiftet närmast före det att bostadsrättshavaren anmäler sin önskan att överlåta bostadsrätten. Om grundavgiften höjs eller sänks genom beslut av föreningsstämma skall hänsyn härtil tas vid indexberäkningen. Under innehavstiden gjorda kapitaltillskott indexberäknas från respektive års medeltidpunkt.

Till den summa som beräknas enligt föregående stycke får vidare läggas vad bostadsrättshavaren nedlagt i standardförbättringar i lägenheten. Skulle emellertid lägenheten vara uppenbart vanvårdad skall överlåtelsesumman nedsättas med skäligt belopp. Kan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen inte enas om detta belopp skall det fastställas av opartisk besiktningsman. Kostnaden för sådan besiktning delas lika mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen.

### **§ 5**

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

### **§ 6**

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

### **§ 7**

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom 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 den tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### **§ 8**

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträddande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen: Fardagar är 1 april och 1 oktober.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **§ 9**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte 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. Bostadsrättshavaren 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 med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren 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 utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

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

### **§ 10**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avser förändringen ingrepp i bärande konstruktioner eller i ledningar för värme, vatten och el skall styrelsens tillstånd inhämtas.

### **§ 11**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid iaktta de regler och anvisningar som bostadsrättsföreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 9 tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **§ 12**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som är nödvändigt.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## § 13

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.

## § 14

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

Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 15

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1 Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver sju vardagar efter förfallodagen.

2 Om lägenheten används i strid med § 13.

3 Om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

4 Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 11 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.

5 Om i strid med § 12 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.

6 Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 16

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 15 första stycket 1-2 eller 4-6 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 15 första stycket 3 eller 6.

## § 17

Är nyttjanderätten enligt § 15 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet, om avgiften betalas senast den tjugoförsta vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som

sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän tjugoen vardagar förflutit från uppsägningen.

## § 18

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 15 första stycket 1 eller 3-5 är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av § 17. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 15 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det att han blev delgiven uppsägningen.

## § 19

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 15, skall föreningen ansöka om tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten.

## Styrelse och revisorer

### § 20

Styrelsen består av minst fem och högst elva ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastigheter genomförts väljs två ledamöter och en suppleant på föreningsstämman; övriga ledamöter och suppleanter utses av stiftarna.

För tid därefter väljs samtliga ledamöter och suppleanter på föreningsstämman. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån betalats ut.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid den ordinarie föreningsstämma som äger rum under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

### § 21

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser den eller de personer som skall teckna föreningens firma. Om mer än en firmatecknare utses, skall firman tecknas av två personer i förening.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsebeslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

### § 22

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1.1 - 31.12.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn överlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

### § 23

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

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

#### § 24

Styrelsen skall fortlöpande låta besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

#### § 25

Föreningen skall ha två revisorer jämte två suppleanter, vilka väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Revisorn skal bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15.5.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma.

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

#### § 26

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma 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 behandlat.

#### § 27

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.

#### § 28

På ordinarie stämma skall förekomma:

- 1 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Val av två justeringsmän
- 4 Fråga om kallelse behörigen skett
- 5 Styrelsens årsredovisning
- 6 Revisorernas berättelse
- 7 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 8 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 9 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
- 10 Fråga om arvoden
- 11 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 12 Val av revisor och suppleant
- 13 Övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-4 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 29

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom brev. Kallelsen anses ha kommit medlemmen till handa genom att kallelsen översändes till den adress som finns antecknad i lägenhetsförteckningen.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma.

#### § 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Juridisk person får utöva sin rösträtt genom behörigt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombudet skall uppvisa en fullmakt. Till fullmakten skall bifogas ett aktuellt registreringsbevis.

### **Fonder**

#### § 31

Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som fastställs av styrelsen med beaktande av föreningens underhållsplan.

Det överskott alternativt underskott som kan uppkomma skall balanseras i ny räkning.

#### § 32

Vid eventuell upplösning av föreningen skall de behållna tillgångarna fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

#### § 33

I allt som inte särskilt stadgats här gäller lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.