



OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Bosättningskrav
- 4 § Årsavgift och överlåtelseavgift
- 5 § Avsättningar och användning av årsvinst

FÖRENINGSTÄMMA

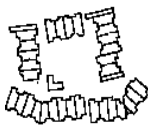
- 6 § Föreningsstämma

STYRELSE OCH REVISION

- 7 § Styrelse
- 8 § Revisor

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 9 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 10 § Förändring i lägenhet
- 11 § Försäkring
- 12 § Ordning och skick
- 13 § Tillträde till lägenheten
- 14 § Förverkande
- 15 § Upplösning och likvidation
- 16 § Övrigt



OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Göten org nr 716438-4567. Styrelsen har sitt säte i Ystad, Ystad kommun.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter för bostadsändamål under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan ej beviljas inträde i föreningen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge hon/han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnteckning.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Överlåtelsehandling skall ange parternas namn och personnummer, den lägenhet överlåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som årsavgift och överlåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få kreditupplysning, uppgift om arbetsgivare och referens från tidigare hyresvärd.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om hon/han är eller antas som medlem i föreningen.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. När tre år är förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Den/de som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen/personerna som bostadsrättshavare.

Även juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet skall vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller närstående som varaktigt sammanbodde med denna, får inträde i föreningen inte vägras.

Har annan person, till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente 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. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

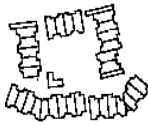
Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Efter det att föreningens styrelse godkänt en överlåtelse, skall styrelsen besiktiga lägenheten i närvaro av både säljare och köpare. Härvid upprättas ett besiktningsprotokoll, vilket skall undertecknas av både säljare och köpare samt av styrelsen utsedd(a) besiktningsman(män).

Avsägelse av bostadsrätt – bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligt till styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

3 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.



Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke härtill och skäl föreligger. Tillstånd begränsas till 12 månader. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta hyresnämnden för erhållande av erforderliga blanketter. En extra administrationsavgift utgår, som belastar bostadsrättshavaren.

4 § Årsavgift och överlåtelseavgift

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande kostnader samt för de i § 5 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas ursprungliga storlek och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för vatten, renhållning och gemensam elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller bostadsstorlek.

Om inte årsavgiften erlägges i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet.

Den medlem som köper bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsuthyrning, se § 3.

Avgift skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

5 § Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

FÖRENINGSTÄMMA

6 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång. Det är tillåtet att hålla både ordinarie föreningsstämman och extra föreningsstämman digitalt.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen finner skäl där till eller när det för uppgivet ändamål begärs av revisorer eller av minst 10 % av samtliga röstberättigade. Styrelsen kallar till extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma och extra föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

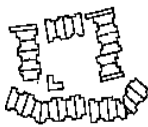
Kallelse till föreningsstämma och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast 6 veckor före och skall utfärdas senast 2 veckor före stämman och distribueras till samtliga medlemmar.

Alla kallelser och andra meddelanden får sändas digitalt via e-post till medlemmar under förutsättning att dessa har lämnat skriftligt godkännande för detta. Har inte sådant godkännande lämnats skall distribution ske via utdelning eller brev med post.

Medlem som önskar visst ärende behandlat vid stämman skall skriftligt framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- 3) Godkännande av röstlängden
- 4) Val av 2 stycken justerare tillika rösträknare
- 5) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 6) Fastställande av dagordningen
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna



- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga anmälda ärenden
- 17) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

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.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt som gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

poströstning är inte tillåten.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap. 16 och 23 §§ Bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Vid stämma fört protokoll skall delas ut till medlemmarna senast efter tre veckor.

STYRELSE OCH REVISION

7 § Styrelse

Styrelsen skall bestå av ordförande samt minst två och högst fyra ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, vilka väljs av föreningsstämman för två år från ordinarie föreningsstämma till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsen konstituerar sig själv. Samtliga styrelsemöten ska protokollföras och undertecknas samt justeras.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

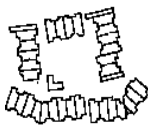
Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom ett fristående förvaltningsföretag. Representant för företaget får inte ingå i styrelsen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillstånd avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga till eller bygga om föreningens egendom.

Det åligger styrelsen att:

- Avge årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Nyckeltal för årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm, Sparande/kvm, energikostnad/kvm samt räntekänslighet.
- Upprätta budget och underhållsplan samt fastställa årsavgiften för det kommande räkenskapsåret
- Föra digital förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).
- Minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, utvändigt besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Besiktning skall utföras av person med erforderlig kompetens.
- Minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgänglig för medlemmarna.



8 § Revisorer

Två revisorer och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma intill nästa stämma hålles.

Det åligger revisorerna att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning och senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även lägenheten tillhörande markytor, förråd och carport.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar rörande utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar inom lägenhet för:

- Rummens golv, väggar och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Sanitetsporslin med tillhörande tappventiler
- Tvätt- och diskbänk med tillhörande armaturer
- Golvbrunnar, eldstäder och rökgångar samt att dessa rensas frekvent för att undvika stopp i avlopp/vattenlås samt brand i eldstäder och rökgångar.
- Fast monterad belysningsarmatur
- Samtliga vitvaror
- Ut- och invändiga trappor.
- Ytter- och innerdörrar som altan/balkongdörrar med tillhörande handtag, lås och nycklar samt ringklocka.
- Glasrutor i fönster och dörrar samt fönsterbågar
- Att minst en brandvarnare per våning är i funktion. Även extra brandvarnare i tvättstuga rekommenderas.
- Att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Föreningen svarar för:

- Grundledningar för värme, vatten, ventilation och el
- Värmepanna/värmepump/ventilationsaggregat
- Radiatorer med tillhörande ventiler
- Ventilationsdon
- Målning av yttersidor av ytterdörrar och fönster (3 vån endast evakueringsfönster).
- Övriga utvändiga målningsarbeten
- Reparationer med anledning av brand eller skada på rörledning i lägenheten.

Detta gäller dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande genom vårdslöshet eller försummelse. Samma sak gäller även för person som tillhör dennes hushåll eller som är gäst i lägenheten eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Beställning av arbete för vilket föreningen är ansvarig får ej ske utan styrelsens medgivande. Om så sker riskerar bostadsrättshavaren att själv stå för utgiften.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

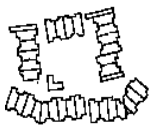
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren ej själv vållat gäller vad som nu sagts, dock endast om denna brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits. Är bostaden försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

10 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.



11 § Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Om sådan tilläggsförsäkring för bostadsrätt ingår i föreningens fastighetsförsäkring, innebär det att bostadsrättshavaren uppfyller kravet på tilläggsförsäkring.

12 § Ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten. De ordningsföreskrifter som föreningen utfärdar skall följas. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger denne själv även iakttas av dem som tillhör hushållet, gäster eller annan person som vistas i lägenheten. Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

13 § Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det krävs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt ovan har rätt till detta kan handräckning förordnas. När en bostadsrätt skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

14 § Förverkande

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning om något av nedanstående sker och bostadsrättshavare ej efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

- Bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månatlig del av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.
- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala annan avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- Bostadsrättshavaren upplåter utan tillstånd av styrelsen sin lägenhet i andra hand.
- Bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till spridning av ohyran i fastigheten.
- Lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter vad som enligt § 12 skall iakttas eller brister i den tillsyn som åligger bostadsrättshavare.
- Tillträde i lägenhet vägras i strid med § 13 och giltig orsak inte kan visas.
- Lägenheten nyttjas helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör brottsligt förfarande.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan sig 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.

Förverkandegrund innebär en möjlighet att förverka bostadsrätten om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte ses som ringa och;

- Inte vidtar rättelse efter uppmaning
- Inte får tillstånd av hyresnämnden

En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden. Reglerna gäller endast de åtgärder som utförts efter 1 januari 2023.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges ovan får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till brist blivit åtgärdad för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar. Av vad som influerats genom försäljning får föreningen uppbära erforderlig ersättning för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

15 § Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

16 § Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.