

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Grönskan i Trelleborg

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grönskan i Trelleborg.

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Trelleborgs kommun.

§ 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

§ 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

§ 6 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlem som en kan beviljas fysisk eller juridisk person. Den som en bostadsrätt 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.

§ 7 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

§ 8 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för de löpande verksamheten samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Avgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el/leda eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Avgiften kan även i tillämpliga delar erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av en bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift tas ut per pant och betalas av pantsättaren.

Vid upplåtelse av lägenheten i andra hand får föreningen, efter beslut av styrelsen, ta ut en årlig administrativ avgift av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsresultat (K3-anpassning)

§ 9 Föreningen ska upprätta en underhållsplan. Till fond för yttre underhåll får årligen avsättas ett belopp enligt den av föreningen upprättade underhållsplanen. Avsättningen är frivillig och beslutas av föreningsstämman i samband med fastställande av årsredovisningen. Medel i fonden får endast tas i anspråk för sådana underhållsåtgärder som enligt tillämplig lag och god redovisningssed inte ska aktiveras som tillgång. Lanspråktagande beslutas av styrelsen.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§ 10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförmär när de valda ledamöterna är närvarande och antalet styrelseledamöter överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

§ 12 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens därtill utsedda styrelseledamöter i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 13 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsen åligger

§ 15 att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse om verksamheten under året (för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning)) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avgives, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 En auktoriserad revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger: att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl därtill och då ska styrelsen även kunna utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas, under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till föreningsstämma skall tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För både ordinarie föreningsstämma och extra stämma skall kallelse ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller även vid extra föreningsstämma gällande stadgeändring.

Kallelse får även ske elektroniskt till medlem som skriftligen samtyckt till elektronisk kommunikation med föreningen. Medlem som inte samtyckt ska kallas enligt stycket ovan.

Digital föreningsstämma

§ 18 Styrelsen får besluta att föreningsstämma ska hållas helt digitalt eller med möjlighet till digital närvaro. Styrelsen ska säkerställa att medlemmarnas rätt att delta, yttra sig och utöva rösträtt kan tillgodoses på ett betryggande sätt.

§ 19 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 20 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Ordförandens val av protokollförare.
- d) Val av två justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisionsberättelsen.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Beslut om antal ledamöter och suppleanter.

- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Val av personer till valberedning.
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 21 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av stämmans ordförande eller den utsedde därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 22 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har 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 fullmakt ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämma företrädas helt eller delvis genom biträde som antingen skall

vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast för företrädare för föreningen om de begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt kan bidra till stämmans genomförande.

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstenvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23 Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen och de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 24 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 bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäjas för dödsboets räkning.

§ 25 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får inträde inte vägras i föreningen endast då maken/makan uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan skall avflytta inom tre månader efter det att han/hon genom bodelning eller arv övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (1987:232) och sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 26 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Vägras styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 27 Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäjas för förvärvarens räkning. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtes samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid den månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 29 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt utföra erforderlig service och underhåll. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övrigainstallationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster, • lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- väggstömsanläggningar.
- värme-, ventilations- och varmvattenproducerande anläggningar om dessa är placerade inom lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrarna och fönsterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avstamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör hos hushållet eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 30 (Uppdaterad enligt 2023 års lagändringar) Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- 1) ingrepp i bärande konstruktion,
- 2) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, 3) installation eller ändring av anordning för ventilation, eller 4) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tillstånd ska lämnas om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Åtgärd som vidtas utan erforderligt tillstånd kan medföra att bostadsrätten förverkas i enlighet med bostadsrättslagen.

§ 31 På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta anordningar av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren skall ha noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den han svarar för enligt 28 § fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 32 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 33 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden

lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 34 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 35 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 36 Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens samtycke, låta lägenheten helt eller till väsentlig del användas för näringsverksamhet eller för tillfällig sexuell förbindelse mot ersättning. Nyttjanderättens förverkande och föreningens avflyttning.

§ 37 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt och som tillträds är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen, eller utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
2. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
3. om bostadsrättshavaren eller den som i lägenheten upplåtits till andra hand, genom vårdslöshet ärvällande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och detta ens vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår, brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1, 2, 3 eller 5, 6, 7 stycket får ske endast om bostadsrättshavaren låtit bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadsrättshavare får uppsägas på grund av bristande samtycke i andra stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 38 Vid föreningens upplösning skall fordras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar