Stadgar

För Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1

§1. Företagsnamn
Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1.

§2. Verksamhet
Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3. Säte
Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

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

§5. Årsavgift och andelstal
Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar utifrån att föreningens löpande utgifter samt avsättning till eventuella fonder finansieras av de årsavgifter som inbetalas till föreningen. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:
- värme
- vatten (varm- och kallvatten)
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni

Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

§6. Andra avgifter
Föreningen kan ta ut följande avgifter på det sätt styrelsen bestämmer:
- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse
- dröjsmålsränta
- påminnelse- och inkassoavgifter

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften betalas av köpare och får högst vara 5 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften betalas av pantsättaren och får vara högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 5 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Om inte hyra och avgifter till föreningen betalas i rätt tid får styrelsen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) samt påminnelseavgift, inkassoavgift m.m. enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§7. Övergång av bostadsrätt
Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare en bostadsrätt till en bostadslägenhet. Styrelsen ska i samband med sådan överlåtelse beakta reglerna om äkta respektive oäkta bostadsföretag, vilket kan medföra att styrelsen av denna anledning kan neka sådan överlåtelse.

§8. Överlåtelseavtalet
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

När bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas till medlem i föreningen.

§9. 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. Det åligger vald styrelse att i samband med varje medlemskapsprövning beakta reglerna om äkta respektive oäkta bostadsföretag, vilket kan medföra att styrelsen enbart av sådan anledning kan vägra juridisk person medlemskap i föreningen. En fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

§10. Styrelse
Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter utses av föreningsstämman för en period om högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Valbar är endast myndig person.

§11. Revisorer
För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§12. Valberedning
Vid föreningsstämma får valberedning utses. En ledamot utses till att vara sammankallande.

§13. Styrelseprotokoll
Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

§14. Styrelsens beslutsförhet
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§15. Konstituering och firmateckning
Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

§16. Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

§17. Årsredovisning
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§18. Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Stämmoordförandens val av protokollförare.
3. Fastställande av röstlängd.
4. Godkännande av dagordning.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna
7. Föredragning av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelse.
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

Vid extra föreningsstämma ska utöver ärenden i punkt 1–6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§19. Kallelse
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman, vilket gäller även vid stadgeändring.

Kallelse till föreningsstämma ska ske till samtliga medlemmar genom utdelning i för respektive lägenhet avsedd postlåda eller genom e-post.

§20. Medlems röst
På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda tre medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

Ombud och biträde får vara av medlem utsedd fysisk person.

§21. Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas. Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

§22. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare om den befinner sig inne i lägenheten;
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporslin;
- Golvbrunn inklusive klämring, samt rensning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar Bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenledningar i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, gästar denne eller annan har inrymts i lägenheten eller som utför arbeten där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk ”heta arbeten”.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada.
Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

§23. Förändring i lägenhet
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd:
- göra ingrepp i en bärande konstruktion
- installera eller ändra ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installera eller ändra ventilationen
- installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra någon annan påverkan på brandskyddet
- göra 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 innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

§24. Sundhet, ordning och skick
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§25. Tillsyn eller åtgärd i lägenhet
Företrädare for bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar for att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevinkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

§26. Andrahandsupplåtelse
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. Bostadsrättshavare skall skriftligen meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen. I meddelandet skall det framgå till vem lägenheten ska upplåtas. Uthyrning till juridisk person accepteras endast om bostaden skall nyttjas för bostadsändamål av angivna fysiska personer. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand.

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

§28. Bostadsrättens användande
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten for något annat ändamål än det avsedda, nämligen bostadsändamål.

§29. Underhåll
Inom föreningen skall fond för yttre underhåll bildas. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram ska årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan.

§30. Vinst eller förlust
Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§31. Upplösning
Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§32. Övrigt
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.