

# STADGAR

För

Bostadsrättsföreningen Björkhaga Bulleby

Antagna den 2008

## § 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björkhaga Bulleby.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen skall äga Fastigheten Sanda Lilla Varbos 1:38; ett område som har tillkommit för att främja turismen på Gotland genom bl a uthyrning av stugor och camping.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus hörande markområden (lägenheten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län.

## § 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 5 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## **§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende föreningsstämman
15. stämmans avslutande

Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 7 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst fem styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 9 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## **§ 10 Insats och årsavgift mm**

Föreningen avser, främst genom anlitande av extern entreprenör, främja viss serviceverksamhet med anknytning till uthyrningen och nyttjandet innebärande exempelvis

- att tillsyn av lägenheten tillhandahålls i samband med veckovis uthyrning av lägenheten
- att fastighetsskötsel av allmänna mark- och strandytor tillhöriga föreningen förekommer
- att restaurang och butik finns i närområdet

Styrelsen fastställer, på grundval av vad som anges nedan, insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats eller grunderna för beräkning av årsavgift skall förändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma på sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets uppvärmning, uppvärmning av värme, varmvatten samt, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Vidare kan styrelsen besluta att en del av årsavgiften för varje lägenhet skall fastställas med hänsyn till de kostnader som föreligger för servicetjänster knutna till föreningens fastighet och övriga kostnader hänförliga till uthyrning. Sådan del av avgiften skall beräknas på grundval av respektive lägenhets årliga förbrukning av elektricitet och får högst uppgå till 35 procent av kostnaden för respektive lägenhets årsförbrukning av elektricitet. Styrelsen kan besluta att avgiften får tas ut direkt av den entreprenör som föreningen må anlita för sådana servicefunktioner.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 11 Underhåll**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **§ 12 Fonder**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 11.12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **§ 13 Vinstfördelning**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## § 14 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Lägenheterna är avsedda att användas uteslutande för fritidsboende.

Bostadsrättshavaren skall sörja för att ändamålet med Björkhaga Bulleby enligt ovan tillgodoses, och att området genom den angivna uthyrningen blir levande och till gagn för Gotland som turistmål.

Föreningen tillhandahåller genom avtal med entreprenör en service innebärande tillsyn av lägenheten i samband med bostadsrättshavarens uthyrning av denna. För sådan service har bostadsrättshavaren att erlägga särskild avgift till ansvarig entreprenör.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark som tillhör lägenheten samt ansvar för brandskada som må uppstå på lägenheten. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för det yttre underhållet av den fastighet som föreningen äger.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som ligger utanför föreningen försett lägenheten, dvs ledningar i mark.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp el med och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten eller är förlagda i lägenhetens bottenplatta i betong
- till ytterdörr hörande handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;  
bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- 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; tjänar mer än en lägenhet.
- lister, foder
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- radiatorer

- golvvärme
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler och ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt och ventilationskanaler
- elektrisk handdukstork
- inventarier

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon, ventilationkanaler
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- inventarier

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder

som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

#### **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten som påverkar föreningens fastighet. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### **§ 16 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **§ 17 Övrigt**

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