

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lärkan, Nol nr.8

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Lärkan, Nol nr.8.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta lägenheter i föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen

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 Nol, Ale kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 5 Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen ska 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.

Extrastämma skall hållas då styrelsen finner anledning därtill och ska då utlysas av styrelsen, eller då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna gör en skriftlig anhållan som anger det ärende som ska förekomma på stämman.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare vid mötet.
3. Val av justeringsman som jämte stämмоordföranden justerar protokollet.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning.
7. Revisorernas revisionsberättelse.
8. Fastställande av balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
11. Fråga om arvoden för styrelseledarmötena och revisorerna.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
14. Fråga om tillsättande av valberedning.
15. Övriga i kallelsen angivna ärenden.
16. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-3, endast förekomma de ärenden för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Kopior av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

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

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 ska 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.

Stämmofrågor, bl.a. frågor om ändring av dessa stadgar, som för giltighet fodrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst 3 styrelsesuppleanter.

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

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför, när vid sammanträde närvarande antal överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet av den eller de personer som styrelsen inom sig utser.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 10 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. Revisorerna skall tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Revisorerna skall avge berättelsen över verkställd revision och i den yttra sig angående fastställande av balansräkning, till-eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller av underskott enligt resultaträkning. Om revisorerna gör särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, 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 värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Föreningens utgifter för värme, vatten och elektrisk kraft i gemensamhetsutrymmen ska delas lika mellan lägenheterna. Styrelsen kan besluta att andra avgifter än ovan ska delas lika, beräknas efter förbrukning eller efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar/nyttigheter som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättsinnehavare oavsett andelsvärde. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar kan särskild avgift utgå som bestäms av styrelsen.

Om inte avgifter betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker.

§ 12 Övriga avgifter

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 bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen

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 ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet 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.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av mark och övriga utrymmen som tillhör fastigheten.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor och yttersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

I de fall lägenheten försetts med duschutrymme svarar bostadsrättshavaren för både underhåll och reparationer av detta.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon om hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

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

§ 17 Tillträde till lägenhet

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn för att utföra arbete som erfordras.

§ 18 Ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Omgivningen får inte utsättas för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars kan försämra deras boendemiljö om de inte skäligen kan tålas. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

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.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 19 Andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke, godkänner styrelsen normalt andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl och inte är i tillfälle att använda sin lägenhet under en begränsad tid. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Om styrelsen inte godkänner upplåtelsen kan ansökan om tillstånd ske hos hyresnämnden. Varken föreningen eller bostadsrättshavaren kan överklaga hyresnämndens beslut.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren

svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 20 Nyttjanderätt och uppsägning

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 anammat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används för annat än avsett ändamål.
4. Om bostadsinnehavaren 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet bidragit till att ohyra sprides i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtes i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28§ bostadsrättslagen skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om i lägenheten eller annan upplåten lokal, bedrivs näringsverksamhet som helt eller delvis är brottslig.

Rätten till nyttjande av lägenheten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i stycke 1, 2, 3, eller 5, 6, får endast ske om bostadsrättshavaren inte på tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

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

§ 21 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens betäckning samt det belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i föreningen. Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

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

Har bostadsrätt övergått till bostadshavarens make/maka, får inträde inte vägras make/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

Den till bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare. Föreningen kan meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen på av styrelsen fastställt formulär. Överlåtelsehandlingarna upprättas i tre exemplar där säljaren, köpare och föreningen tar var sitt. Upprättande av handlingarna skall ske med minst en styrelseledamot närvarande, varvid dennes underskrift i köparens formulär bekräftar ansökan om inträde i föreningen. Har styrelsens sida inga invändningar som riktats mot köparen inom två veckor från undertecknandet av överlåtelsehandlingarna, räknas denne som medlem i föreningen. I samband med upprättande av överlåtelsehandlingarna noteras överlåtarens utträde ur föreningen om annat inte överenskommes.

§ 22 Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg

§ 23 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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