

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖVERÅS NORRA Org Nr

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Överås Norra

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridisk person kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Marks kommun, Västra Götaland.

§ 4 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet och lokal. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för lägenhet eller lokal beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens eller lokalens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma och fodras för giltighet att minst tre fjärdedelar av de röstande bifaller beslutet. Årsavgiften betalas månadsvis 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, TV, VA/Avlopp, bredband och/eller telefoni eller konsumtionsvatten kan beräknas efter bostadsrätternas andelstal, yta, lika stort belopp per lägenhet/lokal eller efter verklig förbrukning.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 ½ socialförsäkringsbalken (2010:110)

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andrahand 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.

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

§ 7 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 8 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapesårets utgång.

§ 9 Motioner

Medlem som önskar lämna motion till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 10 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 11 Dagordning

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av en eller två justerare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av dagordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
18. Avslutande

§ 12 Kallelse

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden ska dels anslås skriftligen på lämplig plats inom föreningens fastighet, dels utfärdas genom en personlig skriftlig kallelse till samtliga medlemmar via utdelning, e-post eller brev med posten.

§ 13 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 14 Ombud och biträde

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 för 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 medlemmars make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 15 Röstning

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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 16 Stämmans protokoll

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 17 Valberedning

Valberedningen består av minst 2 och högst 4 ledamöter.

Valberedningens ledamöter skall på ordinarie föreningsstämma, samt extra föreningsstämma då val av styrelse, styrelsesuppleanter eller revisor skall ske, föreslå förslag till dessa poster.

Valberedningens arbete inför föreningsstämma skall ske i samråd med föreningens medlemmar.

STYRELSEN

§ 18 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 19 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§ 20 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 21 Beslutsförhet och röstning

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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 22 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämman. Om ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 23 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening.

§ 24 Medlem- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 25 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 26 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorerna ska sedan framlägga revisionsberättelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

§ 27 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper 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 ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 28 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrätthavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrätthavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inrednings i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrätthavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrätthavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel och marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrätthavaren ansvarar för målning av:

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Bostadsrätthavaren ansvarar inte för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

§ 29 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller

genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller 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 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.

§ 30 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, 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.

§ 31 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för huset underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§ 32 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 33 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än den avsedda.

§ 34 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens

ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

§ 35 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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 säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

§ 36 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare som är juridisk person får utan styrelsens godkännande hyra ut bostadslägenheter och lokaler i andra hand. Övriga bostadsrättsinnehavares uthyrning i andra hand kräver godkännande av styrelsen.

FÖRVERKANDE

§ 37 Förverkandegrunder

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- a) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- b) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- c) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- d) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- e) Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande 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 fastigheten.
- f) Bostadsrättshavare inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- g) Bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- h) Bostadsrättshavare inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- i) Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 38 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavare till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte skiljas från bostadsrätten.

§ 39 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 40 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen

ÖVRIGT

§ 41 Underhåll

Styrelsen ska 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.

§ 42 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 § 41. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 43 Upplösning av föreningen

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

§ 44 Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna ska dels anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och dels utfärdas genom en personlig skriftlig kallelse till samtliga medlemmar via utdelning, e-post eller brev med posten.

§ 45 Tolkning

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

§ 46 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande

Brf Överås Norra

föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på den första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits på föreningsstämman den 20 september, 2021.

Bostadsrättsföreningen Överås Norra

Eva Ludvigson
