

Stadgar för



Bostadsrättsföreningen Göten

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Göten
Organisationsnummer 716438-4567

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för bostadsändamål under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte, räkenskapsår och föreningsstämma

Styrelsen skall ha sitt säte i Ystad.
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr § 9.

§ 4 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan ej beviljas inträde i föreningen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 10 nedan.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

§ 5 Avgifter

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.
För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande kostnader samt för de i § 6 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas ursprungliga storlek och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för vatten, renhållning och gemensam elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller bostads storlek.

Om inte årsavgiften erlägges i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Den medlem som köper bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsuthyrning utgår en extra administrationsavgift som belastar bostadsrättshavaren.

Avgift skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

§ 6 Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

§ 7 Styrelse

Styrelsen skall bestå av ordförande samt minst två och högst fyra ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, vilka väljs av föreningsstämman för två år från ordinarie föreningsstämma till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Om det för att erhålla statligt bostadsstöd krävs att en styrelseledamot och en suppleant utses av kommunen skall vederbörande myndighet utse sådan. Så länge detta erfordras skall antalet i föreningen valda ledamöter därvid minskas med en ledamot och en suppleant. Av kommunen utsedd ledamot och suppleant behöver ej vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom ett fristående förvaltningsföretag. Representant för företaget får inte ingå i styrelsen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillstånd avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga till eller bygga om föreningens egendom.

Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och underhållsplan samt fastställa årsavgiften för det kommande räkenskapsåret.
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, utvändigt besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- besiktning skall utföras av person med erforderlig kompetens.
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- senast två vecka innan ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgänglig för medlemmarna.

§ 8 Revisorer

Två revisorer och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma intill nästa stämma hålles. Om det för att erhålla statligt bostadsstöd krävs att en revisor och en revisorssuppleant utses av kommunen skall vederbörande myndighet utse sådana. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid utökas med en revisor och en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning och senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse.

§ 9 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål begärs av revisorer eller av minst 10 % av samtliga röstberättigade. Styrelsen kallar till extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma och extra föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast 6 veckor före och skall utfärdas senast 2 veckor före stämma och distribueras till samtliga medlemmar.

Alla kallelser och andra meddelanden får sändas digitalt via e-post till medlemmar under förutsättning att dessa har lämnat skriftligt godkännande för detta. Har inte sådant godkännande lämnats skall distribution ske via utdelning eller brev med post.

Medlem som önskar visst ärende behandlat vid stämma skall skriftligt framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- 3) Godkännande av röstlängden
- 4) Val av 2 stycken justerare tillika rösträknare
- 5) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 6) Fastställande av dagordningen
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga anmälda ärenden
- 17) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1–6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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 befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt som gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

Poströstning är inte tillåten.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

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 röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap. 16 och 23 §§ Bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Vid stämma fört protokoll skall delas ut till medlemmarna senast efter tre veckor.

§ 10 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Överlåtelsehandling skall ange parternas namn och personnummer, den lägenhet överlåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som årsavgift och överlåtelseavgift. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få kreditupplysning, uppgift om arbetsgivare och referens från tidigare hyresvärd.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i föreningen.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Den/de som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen/personerna som bostadsrättshavare.

Även juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet skall vägras inträde i föreningen enligt § 4.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller närstående som varaktigt sammanbodde med denne, får inträde i föreningen inte vägras.

Har annan person, till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa, att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Efter det att föreningens styrelse godkänt en överlåtelse, skall styrelsen besiktiga lägenheten i närvaro av både säljare och köpare. Härvid upprättas ett besiktningsprotokoll vilket skall undertecknas av både säljare och köpare samt av styrelsen utsedd(a) besiktningsman(män).

§ 11 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligt till styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 12 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även till lägenheten hörande markytor, förråd och carport. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar rörande utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar inom lägenhet för:

- rummens golv, väggar och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning
- sanitetsporlin med tillhörande tappventiler
- tvätt- och diskbänk med tillhörande armaturer
- golvbrunnar, eldstäder och rökgångar
- fast monterad belysningsarmatur
- samtliga vitvaror
- ut- och invändiga trappor
- ytter- och innerdörrar samt altan/balkongdörrar med tillhörande handtag, lås och nycklar samt ringklocka
- glasrutor i fönster och dörrar samt fönsterbågar
- att minst en brandvarnare per våning är i funktion
- att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för

Föreningen svarar för:

- grundledning för värme, vatten, ventilation och el
- värmepanna/värmepump/ventilationsaggregat
- radiatorer med tillhörande ventiler
- ventilationsdon
- målning av yttersidor av ytterdörrar och fönster (3.e vån endast evakueringsfönster)
- övriga utvändiga målningsarbeten
- reparation med anledning av brand eller skada på rörledning i lägenheten

Detta gäller dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande genom vårdslöshet eller försummelse. Samma sak gäller även för person som tillhör dennes hushåll eller som är gäst i lägenheten eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Beställning av arbete för vilket föreningen är ansvarig får ej ske utan styrelsens medgivande. Om så sker riskerar bostadsrättshavaren att själv stå för utgiften.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren ej själv vållat gäller vad som nu sagts dock endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits. Är bostaden försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Om osäkerhet föreligger rörande ansvar och skyldigheter hänvisas till styrelsen.

§ 13 Ändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte företa ändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen:

- medför ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten som kan vara till påtaglig skada för föreningen

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättshavaren får inte heller utan tillstånd av styrelsen göra någon väsentlig förändring utanför lägenheten eller på de markytor som tillhör lägenheten.

Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

I de fall då bygglov krävs åligger det bostadsrättshavaren att själv söka och bekosta detta.

Om osäkerhet föreligger skall alltid styrelsen informeras om avsedd förändring.

§ 14 Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Om sådan tilläggsförsäkring för bostadsrätt ingår i föreningens fastighetsförsäkring, innebär det att bostadsrättshavaren uppfyller kravet på tilläggsförsäkring.

§ 15 Ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten. De ordningsföreskrifter som föreningen utfärdar skall följas. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger denne själv även iakttas av dem som tillhör hushållet, gäster eller annan person som vistas i lägenheten. Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 16 Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det krävs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt ovan har rätt till detta kan handräckning förordnas. När en bostadsrätt skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 17 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke härtill och skäl föreligger. Tillstånd begränsas till 12 månader. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta hyresnämnden för erhållande av erforderliga blanketter. En extra administrationsavgift utgår som belastar bostadsrättshavaren.

§ 18 Förverkande

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning om något av nedanstående sker och bostadsrättshavare ej efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål:

- bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månatlig del av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
- bostadsrättshavaren dröjer med att betala annan avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- bostadsrättshavaren upplåter utan tillstånd av styrelsen sin lägenhet i andra hand.
- bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till spridning av ohyran i fastigheten.
- lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter vad som enligt § 15 skall iakttagas eller brister i den tillsyn som här åligger bostadsrättshavare.
- tillträde till lägenhet vägras i strid med § 16 och giltig orsak inte kan visas.
- lägenheten nyttjas helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör brottsligt förfarande.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan sig åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Nyttjanderätten är ej heller förverkad då bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand om denne efter uppmaning utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Förverkande och Förfarandet vid uppsägning regleras i 7 kap. 18 - 30 §§ Bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges ovan får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå tills brist blivit åtgärdad för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära erforderlig ersättning för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

§ 19 Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 20 Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.