

STADGAR

Bostadsrättsföreningen City
Org.nr. 766600-0216

Om föreningen

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

Föreningsstämma

- 12 § Tidpunkt för föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

Styrelse och revision

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförfhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Räkenskapsår

31 § Revisor

32 § Revisionsberättelse

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 33 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 34 § Ytterligare installationer
- 35 § Brand- och vattenledningsskador
- 36 § Balkong, altan och takterrass
- 37 § Övriga anordningar
- 38 § Ombyggnation och förändring av lägenhet

Användning av bostadsrätten

- 39 § Användningen av bostadsrätten
- 40 § Sundhet, ordning och gott skick
- 41 § Tillträdesrätt
- 42 § Andrahandsupplåtelse
- 43 § Inneboende

Förverkande

- 44 § Förverkandegrunder
- 45 § Hinder för förverkande
- 46 § Ersättning vid uppsägning
- 47 § Tvångsförsäljning

Övrigt

- 48 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 49 § Tolkning
- 50 § Stadgeändring

Om föreningen

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen City. Styrelsen har sitt säte i Tibro kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Ansökan ska skickas till styrelsen. Till medlemsansökan ska bifogas överlåtelsehandling i original eller bestyrkt kopia. Överlåtelsehandlingen ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses och köpeskilling. Motsvarande formkrav gäller vid gåva eller byte. Om formkraven inte uppfylls är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt, dock senast inom 30 dagar, från det att ansökan om medlemskap kom styrelsen tillhanda pröva frågan medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen. En person som inte är bostadsrättshavare får inte vara medlem i föreningen.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

En juridisk person får inte inneha bostads-lägenhet i föreningen. En juridisk person kan således endast inneha bostadsrätt som är avsedd för bedrivande av kommersiell verksamhet.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvare som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för förbrukningskostnader, såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse för tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om årsavgiften eller någon annan avgift inte betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift.

Föreningsstämma

12 § Tidpunkt för föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller vid den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande avhandlas:

1. Öppnande
2. Val av stämmordförande
3. Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträkare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisor och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Behandling av förslag från styrelsen och medlemmar

18. Avslutande

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får företräda högst en annan medlem. Ett ombud måste själv vara medlem i föreningen.

På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämman beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte avgiven röst.

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 förrättas.

Stämмоordföranden eller föreningsstämman kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågor om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller följande:

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom fyra veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

Styrelse och revision

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst fyra ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämma. Ledamöter och suppleanter väljs till slutet av närmast följande föreningsstämma där personval förekommer.

Endast medlemmar i föreningen kan vara ledamot eller suppleant i styrelsen.

25 § Konstituering

Styrelsen ska inom sig utse en ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som

ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgång av arbetsordning som framtagits och beslutats av styrelsen.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas vid föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

30 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

31 § Revisor

Föreningsstämman ska välja en revisor och en revisorssuppleant. Revisorn och revisorssuppleanten väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

32 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

33 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning av rummets alla väggar, golv och tak samt den underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, väd-ringsfilter och tätningslister till fönster. Föreningen ansvarar för utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan svarar dock bostadsrättshavaren.
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, bre-vinkast och lås (inklusive nycklar) samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan svarar dock bostadsrättshavaren. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer

- El-radiatorer. Avseende vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder samt tillhörande rök-gångar
- Varmvattenberedare
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera)
- Målning av ventiler och luftinsläpp
- Brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum ansvarar bostadsrättshavaren för bland annat:

- Fuktisolerande skikt
- Armaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning.

34 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren ansvarar för alla installationer i lägenheten som bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av lägenheten försett lägenheten med.

35 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskador ansvarar bostadsrättshavaren endast i den utsträckning som följer av bostadsrättslagen.

36 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenhet är utrustad med balkong, altan eller takterrass ansvarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning och för säkerställande av att dagvattenavrinning inte hindras.

37 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepump, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

38 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Användningen av bostadsrätten

39 § Användningen av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

40 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter de ordningsregler som meddelas av föreningen. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

41 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen

ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

42 § Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andrahand i enlighet med vad som framgår av bostadsrättslagen.

Ansökan om andrahandsupplåtelse ska ske skriftligen till styrelsen. Styrelsen ska meddela beslut skriftligen inom 14 dagar från mottagandet av ansökan. Andrahandshyresgästen får inte flytta in förrän styrelsen meddelat beslut.

Tredjehandsuthyrning får aldrig förekomma.

43 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Förverkande

44 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. Lägenheten upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem

4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

5. Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet orsakar förekomst av ohyra i lägenheten

6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

45 § Hinder för förverkande

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

46 § Ersättning vid uppsägning

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

47 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ekonomiska föreningar och annan tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligandet av innehållet i dessa stadgar.

Övrigt

48 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

49 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

50 § Övriga frågor

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om