

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Kålltorps Råsten 43:7

Innehåll

1.	Firma	3
2.	Ändamål och verksamhet.....	3
3.	Föreningens säte	3
4.	Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	3
5.	Insats och årsavgift.....	3
6.	Övriga avgifter	4
7.	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	4
8.	Förändring av lägenheten	6
9.	Ordningsregler, andrahandsuthyrning m.m.....	6
10.	Förverkande	7
11.	Styrelsen	8
12.	Räkenskapsår, redovisning och revision.....	8
13.	Föreningsstämma och medlemmars rösträtt.....	9
14.	Meddelanden till medlemmarna.....	10
15.	Underhåll.....	11
16.	Fonder.....	11
17.	Vinst	11
18.	Upplösning, likvidation m.m.....	11
19.	Övrig reglering.....	11

1. Firma

- 1.1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kålltorps Råsten 43:7.

2. Ändamål och verksamhet

- 2.1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3. Föreningens säte

- 3.1. Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun i Västra Götalands län.

4. Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

- 4.1. När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.
- 4.2. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.
- 4.3. Medlemskap i föreningen 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 förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- 4.4. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.
- 4.5. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.
- 4.6. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.
- ## **5. Insats och årsavgift**
- 5.1. Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall ske genom beslut av föreningsstämma.

- 5.2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder.
- 5.3. 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.
- 5.4. En ändring av årsavgifterna beslutas av styrelsen.
- 5.5. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen i varje månad.
- 5.6. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

6. Övriga avgifter

- 6.1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
- 6.2. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garageplats, parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

7. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 7.1. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen.
- 7.2. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:
- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
 - Ytterdörrens insida och till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås Inklusivt nycklar.
 - Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
 - Lister, foder och socklar, innerdörrar, säkerhetsgrindar.
 - Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
 - Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten.
 - Varmvattenberedare.
 - Ventiler till 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; motsvarade gäller för balkong eller altandörr.
- 7.3 I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
 - Inredning, belysningsarmaturer,
 - vitvaror, sanitetsporlin.
 - Golvbrunn inklusive klämring.
 - Rensning av golvbrunn.
 - Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler.
 - Ventilationsfläkt.
 - Elektrisk handdukstork.
- 7.4 I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
- Vitvaror,
 - köksfläkt, ventilationsdon.
 - Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler.
- 7.5 Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.
- 7.6 För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.
- 7.7 Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.
- 7.8 Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

7.9 Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar, så att det föreligger risk för andras säkerhet eller risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavaren bekostnad.

7.10 Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

7.11 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

8. Förändring av lägenheten

8.1 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

8.2 Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring av bärande konstruktion, ledning för vatten avlopp eller värme m.m. utgör alltid väsentlig förändring.

8.3 Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

9. Ordningsregler, andrahandsuthyrning m.m.

9.1 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. 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.

9.2 Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9.3 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 eller har rätt att utföra enligt punkt 7.9. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

- 9.5 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren 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.
- 9.6 Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem.
- 9.7 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

10. Förverkande

- 10.1 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:
- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
 - Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
 - Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem därav.
 - Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
 - 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.
 - Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
 - Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
 - Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
 - 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.
- 10.2 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
- 10.3 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
- 10.4 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

- 10.5 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

11. Styrelsen

- 11.1 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.
- 11.2 Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.
- 11.3 Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.
- 11.4 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.
- 11.5 Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ordinarie styrelseledamöter i förening.
- 11.6 För teckning av ett belopp överstigande ett halvt prisbasbelopp krävs att beslut fattas av styrelsen vid ett styrelsesammanträde.
- 11.7 Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett tryggsamt sätt och föras i nummerföljd. Kopia av protokollen skall finnas tillgängligt för medlemmarna på sätt som styrelsen beslutar.
- 11.8 Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.
- 11.9 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.
- 11.10 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 11.11 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftsdchbn1tslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

12. Räkenskapsår, redovisning och revision

- 12.1 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, omfattande tiden från den 1 januari till den 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn/revisorerna avlämna en årsredovisning, innehållande resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.
- 12.2 Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.
- 12.3 Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
- 12.4 Revisorn/revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.
- 12.5 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.
- 13. Föreningsstämma och medlemmars rösträtt**
- 13.1 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.
- 13.2 Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- 13.3 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.
- 13.4 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Öppnande
 2. Godkännande av dagordningen
 3. Val av stämмоordförande
 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 7. Fastställande av röstlängd
 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 för styrelseledamöterna
 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och revisorssuppleant
 16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

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

19. Avslutande

- 13.5 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.
- 13.6 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- 13.7 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.
- 13.8 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- 13.9 Som närstående till medlemmen anses den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.
- 13.10 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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.
- 13.11 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 13.12 Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

14. Meddelanden till medlemmarna

- 14.1 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

15. Underhåll

- 15.1 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet 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. Styrelsen skall därutöver varje år besiktiga föreningens egendom.

16. Fonder

- 16.1 Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- 16.2 Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som fastställs i underhållsplanen under punkt 16.1, dock motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
- 16.3 Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. Överskott som kan uppstå från föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

17. Vinst

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

18. Upplösning, likvidation m.m.

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

19. Övrig reglering

- 18.1 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig svensk lagstiftning.

* * * *

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 8 juli 2010.

