

Stadgarna för Brf Handlaren

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Handlaren

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att på bästa sätt hålla nere kostnader, upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, inom ramen för gemensamt föreningsboende.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlems skyldighet mot föreningen, är att påta sig att följa, uppgifter som föreningen beslutat om.

Särskilda bestämmelser

§ 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr § 16.

Räkenskapsår

§ 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap

§ 6 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen i varje enskilt fall, om detta ej strider mot gällande bostadsrättslag.

§ 7 Antagen medlem får ej uteslutas om inte det föreligger särskilda skäl, såsom allvarlig kriminell handling eller grov illojal handling, riktad mot föreningen. Tvistemål skall i första hand avgöras på en stämma där kvalificerad majoritet (75%) skall anses som bifall till uteslutning. I andra hand av svensk Domstol. Medlem får ej utträda ur föreningen så länge hon/han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 8 För lägenheten utgående månadsavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Vid större förändringar av månadsavgift måste beslut tas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas grundavgift och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Parkering debiteras separat när bostadsrättshavaren får nyttjanderätt till en av föreningens parkeringsplatser. Avgift för parkering fastställs av styrelsen. Vid större förändringar av avgift måste beslut tas av föreningsstämma.

Stämman kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, underhåll eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller/och yta.

Avgift för vindar regleras enligt § 37.

Höjning och sänkning av föreningens avgifter görs i procent.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9 Avsättning för bostadsrättshavarens lägenhetsunderhåll skall icke göras av föreningen. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,15% av taxeringsvärdet av föreningens fastighet. Vid brist på avsatta medel för underhåll skall bostadsrättshavare efter stämmobeslut, utan dröjsmål, avsätta medel som täcker nödvändigt underhåll. Vid tvist om avsättning eller om avsatta medel, fattas beslut i saken av styrelsen. Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Arvoden för uppdrag inom föreningen utgår ej.

§ 11 Styrelsen fördelar själv ledamöternas arbetsuppdrag. Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattande beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

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

§ 13 Stämman kan med kvalificerad majoritet (75%) ge styrelsen i uppdrag att utse fristående förvaltningsorganisation.

§ 14 Styrelsen får förvalta föreningens egendom dock ej skänka bort, sälja, inteckna eller belåna föreningens egendom, utan bifall från en stämma med kvalificerad majoritet (75%).

§ 15 Styrelsen ansvarar för att ge avge redovisning för förvaltning 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). Styrelsen ska även upprätta budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsåret, samt minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, se över föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa, vid besiktningen och inventeringen, gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma ge medlemmarna kopior av årsredovisningen och revisionsberättelsen. Verifikationslista skall vara tillgänglig vid ordinarie

föreningsstämma. Styrelsen har alltid vid skriftlig förfrågan från medlem att göra all föreningens dokumentation tillgänglig, utan dröjsmål.

§ 16 En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisor åligger: att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

Föreningsstämma

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4. Extra stämma skall hållas då styrelsen anser detta nödvändigt eller då en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade anholder om detta hos styrelsen. I en sådan anhållan ska ärendets karaktär beskrivas, och detta ärende ska sedan behandlas på denna extra stämma inom rimlig tid. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen till varje bostadsrättshavare och medlem. Kallelse till extra stämma skall innehålla de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas via uppgiven eller för styrelsen känd adress. Kallelsen skall avsändas tidigast fyra veckor före stämman och senast tre veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

§18 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst två veckor före stämman.

§ 19 på ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av sekreterare vid stämman.
- d) Val av två justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigt skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) (Reglering av administrativ avgift vid överlåtelse av bostadsrätt).
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Övriga anmälda ärenden.

Tiden för ledamot och suppleant inom föreningen, löper från den ordinarie föreningsstämman då ledamoten eller suppleanten har blivit utsedd, till och med kommande års ordinarie föreningsstämma.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma. Dock kan diskussion föras, om ej anmälda ärenden, om medlem önskar framföra ett ärende eller information, under punkten, "övriga anmälda ärenden". Dock kan det ej fattas beslut i sådana ärenden.

§ 20 Vid stämma fört protokoll skall senast inom tio dagar av styrelsen utlämnas till medlemmen.

§ 21 Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. Röstberättigad är endast den bostadsrättshavare eller medlem där bostadsrätten fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrätthavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj (maka/sambo/föräldrar/barn) eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma skall ske öppet. Majoritetsval skall gälla där inte annat är föreskrivet i stadgarna eller att det lägger hinder därom i bostadsrättslagen. Vid ändring av stadgar erfordras kvalificerad majoritet (75 %) om inte bostadsrättslagen föreskriver hinder härom.

Överlåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandling skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå med vid överlåtelsen.

Särskild avgift för upplåtelse och bostadsrätt (upplåtelseavgift), kan efter beslut av ordinarie föreningsstämma uttagas.

§ 23 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till ny medlem i föreningen. Då ny innehavare blivit antagen som medlem har medlemmen som överlåtitt bostadsrätten inget medlemskap eller rösträtt utan den nya medlemmen har med automatik övertagit denna rättighet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan ett år förflutit från dödsfallet, skall föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24 Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om han/hon ansökan om medlemskap skriftligen accepterar och vill verka för § 2 och föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till ny bostadsrättshavare får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller för närstående/sambo som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavare.

§ 25 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv testamente, bolagskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anamma innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåter som förvärvade skall underteckna avtalet.

Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Ordinarie föreningsstämma kan besluta om administrativa avgifter som skall erläggas till föreningen i samband med avtalets uppträdande. I förekommande fall skall då den administrativa avgiften, regleras årligen på ordinarie föreningsstämma.

Bestyrkt avskrift av överlåtelsen skall utan dröjsmål tillställas styrelsen som har att informera och ta del av medlemmarnas åsikter om överlåtelsen och dess avtal inom 2 veckor från det styrelsen fått del av avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27 Bostadsrättshavaren kan med sex månaders uppsägning avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter sex månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskiftet som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhet jämte tillhörande utrymmen/förråd i gott skick likväl även annat som på föreningsstämma beslutats om.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak samt inredning/vattenarmaturer i kök, badrum och övriga utrymmen/förråd i lägenheten, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för underhåll av radiatorer och värmesystem eller av de anordningar för avlopp, ventilationsrör, och för lägenheten förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten, ej heller för fönstren eller fönsterbågarna, dessa ansvarar föreningen för.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttä. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 29 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av föreningsstämma företa byggtekniska förändringar i lägenhet/förråd. Ansökan om byggtekniska förändringar i föreningens lokaler, skall alltid lämnas skriftligen till styrelsen som har att ta upp ärendet på nästkommande styrelsemöte, eller som så krävs, föreningsstämma för att fatta beslut.

§ 30 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten såväl i de inre som yttre faciliteterna. Likväl får ej husdjur lämnas att fritt vistas i dito gemensamma utrymmen eller hållas på så sätt att detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 28 tredje stycket.

Djur, gods etc. som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har tillsammans med lägenheten under/över ett ansvarsområde för föreningens gemensamma gård, viket i praktiken är tillhörande uteplats, rabatt, och grusgång mot gemensam gräsmatta i anslutning till lägenheterna. Bostadsrättshavarna för lägenheterna svarar för kontinuerlig skötsel av ansvarsområden, såsom rensning av ogräs, klippning av buskage samt skottning av snö.

§ 31 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när detta behövs i akuta situationer samt att efter skriftlig information till bostadsrättshavaren i minst 10 dagar i förväg utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32 Andrahandsuthyrning ska ske med stor restriktivitet av hänsyn till övriga boende i föreningen. För att andrahandsuthyrning ska tillåtas måste bostadsrättsinnehavaren presentera synnerliga skäl

för styrelsen som sedan avgör om uthyrning ska tillåtas eller inte. Andrahandsuthyrning får maximalt tillåtas i ett år. Bostadsrättshavaren ansvarar för att lämna en skriftlig ansökan samt en kopia på hyreskontraktet till styrelsen. Medlemmen har dock alltid rätt att vända sig till Hyresnämnden för beslut om styrelsen säger nej till andrahandsuthyrningen.

§ 33 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten eller andra utrymmen till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 35 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

o) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månadsavgift eller upplåtelseavgift utöver tre veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift en vecka efter förfallodagen.

p) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

q) om lägenheten används i strid med § 33 eller § 34.

r) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten vilket bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.

s) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.

t) om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.

u) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

v) om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen eller i förekommande fall annan medlem.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren undlåter att på skriftlig anmaning vidta rättelse utan dröjsmål eller enligt vad som är förskrivet i dessa stadgar.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, för föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§36 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

Föreningens Vindsutrymmen

§37 Föreningens vindsutrymmen består dels av två gemensamma utrymmen, som föreningen äger förfoganderätten över, och dels av enskilda utrymmen som, efter beslut om avyttring, respektive bostadsrättshavare äger förfoganderätten över. Fördelningarna av de enskilda utrymmena bygger på den ordning som upprättades när de första lägenhetsinnehavarna flyttade in i föreningen. De enskilda utrymmena är olika stora och är fördelade enligt följande: Till lägenhet 1 hör vindsutrymme A, till lägenhet 2 hör utrymme B osv.

I samband med avyttringen fastslogs vid en stämma att följande betalningsmodell ska gälla för vindarna:

Om vindsutrymmet är råvind, eller endast värmeisolerat för att användas som förråd ska ingen extra avgift läggas på bostadsrättshavaren för utrymmet. Dessa vindsutrymmen är att betrakta som biyta till respektive lägenhet.

Om vindsutrymmet däremot i enlighet med gällande lagar och regler byggs om till bostadsyta så ska detta belasta bostadsrättshavaren årsavgift. Ny avgift fastställs efter att godkänd slutbesiktning genomförts av den nya boytan, och beräknas på den då gällande avgiften för ursprungslägenhetens storlek på 75 kvm enligt modellen nedan.

Tidigare lägenhetsyta + (Ny boyta på vinden * 0,4) * kvadratmeteravgiften för ursprungslägenheter på 75 kvm, 3 rum och kök = ny månadsavgift. Följande exempel är beräknade med en månadsavgift på 4500 kronor.

Exempel 1: 75 kvm + (20 kvm x 0,4) = 8 x 60 kr = **480 kr höjning**, totalt: 4980 kronor

Exempel 2: 75 kvm + (25 kvm x 0,4) = 10 x 60 kr = **600 kr höjning**, totalt: 5100 kronor

Exempel 3: 75 kvm + (30 kvm x 0,4) = 12 x 60 kr = **720 kr höjning**, totalt: 5220 kronor

Orsaken till att kostnaden per kvadratmeter på vindarna är knappt hälften av kostnaden för kvadratmetrarna i lägenheterna är att lägenhetsinnehavaren själv får stå för alla kostnader i samband med bygget av vindsutrymmet.

Eftersom alla inte kommer att bygga ut vindarna samtidigt och det är omöjligt att veta hur många kvadratmeter varje vindsyta blir den dagen någon väljer att bygga ut, eftersom detta bland annat beror på hur tjock isolering som varje bostadsrättshavare väljer, ska andelstalen inte förändras. Detta blir praktiskt möjligt först när samtliga vindar är ombyggda.

Allt som för övrigt gäller ombyggnad av vindar regleras i det överlåtelseavtal som samtliga lägenhetsinnehavare skrivit under och som tagits fram i samarbete med fastighetsjuristen Ulf Staffas och Christer Samuelsson på föreningens förvaltare Fastighetspartner AB. Avtalet följer med stadgarna som bilaga 1A, ritning över vindarna medföljer som bilaga 1B.

Parkering

§38 Föreningens parkeringar fördelas enligt traditionellt kösystem. Kösystemet bygger på max 1 parkeringsplats per lägenhet om inte överskott av parkeringar skulle inträffa. Vid överskott av parkeringsplatser kan fler parkeringar per lägenhet beviljas, under förutsättning att medlemmen är medveten om att han/hon kan bli av med densamma när brist uppstår. Vid intresse av parkeringsplats meddelas styrelsen. Avgiften för nyttjande av föreningens parkeringsplatser regleras enligt § 8.

Antalet parkeringar i föreningen är av naturliga skäl begränsade och kan variera med tiden. Föreningen har rätt att vid brist hänvisa till kommunala boendeparkeringar i området, som medlemmen själv söker och betalar för.

Nyttjanderätten av parkeringen är avsedd för personer permanent boende i föreningen. Vid felaktigt användande av parkeringen, t.ex. att parkeringen kontinuerligt används som gästparkering, hyrs ut i andra hand, eller på annat sätt visar att parkeringen inte används för eget bruk, anses nyttjanderätten som förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavarens parkering. Vid nyttjanderätt av föreningens parkering svarar bostadsrättshavaren för skötsel av parkeringsplatsen, så som rensning av ogräs, skräp, klippning av buskage, samt skottning av snö. Underhållsarbete som byte av asfalt, plattor grus m.m. sköts av föreningen.

Renovering av badrum

§39 Vid renovering av badrum skall bostadsrättshavaren bekosta och låta utföra byte av golvbrunn samt horisontella avlopp. Vidare har bostadsrättshavaren skyldighet att se till att nya eller ändrade VVS-installationer byggs enligt tillverkares råd och anvisningar samt vid tillfället aktuella branschregler: "Säker Vatten" eller likvärdigt.

Följande handlingar skall inlämnas till styrelsen efter utförd badrumsrenovering:

- Garanti för arbeten utförda i av föreningen ansvarande installationer: (värmesystem, golvbrunn, anordningar för avlopp, ventilationsrör och vattenförsörjning)
- Fotografier alternativt relationsritningar på ändringar av föreningens ansvarande installationer.

§40 I allt övrigt gäller bostadsrättslagen.