

# STADGAR

Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i Alingsås



# Innehållsförteckning

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i Alingsås .....	3
§ 1 Föreningens namn.....	3
§ 2 Ändamål och verksamhet.....	3
§ 3 Föreningens säte .....	3
§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning.....	3
§ 5 Kallelse till föreningsstämma.....	3
§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma.....	3
§ 7 Medlems röst.....	4
§ 8 Styrelse.....	4
§ 9 Revisorer .....	4
§ 10 Insats och årsavgift.....	4
§ 11 Övriga avgifter.....	5
§ 12 Underhåll .....	5
§ 13 Fonder .....	5
§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar .....	5
§ 15 Upplåtelse av mark .....	7
§ 16 Grillning och tobaksrökning.....	7
§ 17 Förändring i lägenhet.....	7
§ 18 Färgsättning och förändring som påverkar husets yttre utseende .....	7
§ 19 Föreningens vinst .....	7
§ 20 Upplösning av föreningen .....	7
§ 21 Uthyrning i andra hand .....	7
§ 22 Garage och parkering.....	8
§ 23 El-lådcyklar.....	8
§ 24 Lokaler .....	8
§ 25 Övrigt.....	8

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i Alingsås

Alingsås 2023-05-23

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i Alingsås.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Alingsås kommun, Västra Götalands län.

## § 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, samma kallelsetid gäller för extra föreningsstämma. Kallelsen ska skickas via post eller e-post.

## § 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. öppnande av stämman samt fastställande av röstlängd
2. val av ordförande vid stämman
3. val av protokollförare
4. val av en eller två justeringsmän
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 7 Medlems röst**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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 i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får 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 medlemmens maka, make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Fråga om att anta en medlem avgörs i styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. 10§ bostadsrättslagen. Både fysisk och juridisk person får antas till medlem. Antalet juridiska personer får dock inte överstiga 40 % av antalet totala medlemmar eller inte ha nyttjanderätt till mer än 40 % av föreningens taxeringsvärde.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hon/han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Har en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare får den nya innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hon/han har antagits till medlem i föreningen. Styrelsen bestämmer om på vilket sätt den nya innehavaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtit eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

## **§ 8 Styrelse**

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som utfärdar säkerheter för insatser m.m., rätt att utse en ledamot och en suppleant. Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen.

## **§ 9 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två (noll till 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.

## **§ 10 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna för en lägenhet ska beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel, kallvatten, varmvatten, telefoni, TV och bredband. Dessa betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

### **§ 11 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av nämnda prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

### **§ 12 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. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### **§ 13 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 § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, växtlighet, förråd och trätrall eller liknande material på altan/uteplats och takterrass eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av mark och växtlighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister och foder.

- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- 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 utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren 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.
- Eventuell bastu inklusive aggregat.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror.
- Köksfläkt, ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av altan-/balkongdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med altan/uteplats eller takterrass med t.ex. trätrall eller liknande material skall bostadsrättsinnehavaren svara för underhåll och eventuell om- eller nybyggnation av en sådan. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättsinnehavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

### **§ 15 Upplåtelse av mark**

Trädgårdsytor i direkt anslutning till bostadsrätterna i markplan/entréplan upplåts med bostadsrätt – detta gäller såväl trädgårdsytan som det tillhörande förrådet. Trädgården avgränsas mot allmänna markytor och mot grannar med häck eller plank som skall hållas trimmad och i gott skick av bostadsrättsinnehavaren. Skötsel av grusgångar, gräsmatta och trätrall på den upplåtna marken åvilar respektive bostadsrättsinnehavare. Rabatter får anläggas under förutsättning att dessa sköts proper. Plantering skall anpassas efter konstruktionens förutsättningar. Uppställningsplats för Räddningstjänstens utskjutsstege skall möjliggöras och bibehållas på upplåten mark i den mån Räddningstjänsten bedömer detta som nödvändigt för att inte förhindra nödutrymning vid eventuell brand.

### **§ 16 Grillning och tobaksrökning**

Grillning med kol/ved eller liknande eller eldstad med öppna lågor är inte tillåtet. Grillning och tobaksrökning ska ske med respekt gentemot grannar och med stor aktsamhet mot allt brännbart material. Ansvar för olägenheter som kan uppstå i samband med grillning och tobaksrökning åvilar bostadsrättsinnehavaren.

Friskluftsintag kan dra in dålig lukt i huset. Om en granne (antingen utomhus eller inomhus) upplever olägenhet på grund av någon annans grillning eller tobaksrökning, så öger styrelsen rätt att omgående införa förbud i sådan utsträckning som styrelsen finner lämpligt för att säkerställa att olägenhet uteblir, och bostadsrättsinnehavare skall rätta sig efter styrelsens beslut.

### **§ 17 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme 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.

Väsentlig förändring utgör alltid åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten.

### **§ 18 Färgsättning och förändring som påverkar husets yttre utseende**

Bostadsrättsföreningens styrelse skall godkänna yttre förändringar.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall godkänna förändring av balkong så att husen behåller enhetlig stil. Exempel på förändring som bostadsrättsföreningens styrelse skall godkänna är inglasning av balkong eller att förse balkongen med markis eller balkongskydd.

Tyg som används exteriört skall vara Sandatex Design 5407/306, sandbeige.

### **§ 19 Föreningens vinst**

Vinst eller förlust som uppstår balanseras i första hand i ny räkning. Om föreningsstämman istället beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### **§ 20 Upplösning av föreningen**

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

### **§ 21 Uthyrning i andra hand**

Uthyrning av upplåten lägenhet i andra hand tillåts med föreningens tillstånd. Det är dock den medlem i föreningen som lägenheten upplåtits till som ansvarar för att hyresgästen uppfyller sina skyldigheter mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren 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.

De lägenheter och lokaler som upplåtes på Axeby Bostad AB (eller det bolag som Axeby Bostad AB sätter i dess ställe) får upplåtas i andra hand utan att samtycke från styrelsen behöver inhämtas.

## **§ 22 Garage och parkering**

Till varje bostadsrättslägenhet finns en parkeringsplats. Bostadsrättsföreningen har 28 p-platser plus en handikapparkering plus en p-plats som reserveras för den part som nyttjar grindstugan (plats NP31).

Till **Tornseglaren Norra** hör 14 p-platser varav 9 p-platser i garage, varav två platser i separata garage. Dessa 9 p-platser upplåts med nyttjanderätt. Resterande 5 p-platser för boende i huset finns utomhus.

Till **Tornseglaren Västra** hör 14 p-platser varav 9 p-platser i garage, varav två platser i separata garage. Dessa 9 p-platser upplåts med nyttjanderätt. Resterande 5 p-platser finns utomhus.

Parkering av bil ska ske på plats som hör till bostadsrätten.

Uthyrning i andra hand av den till bostadsrätten hörande p-platsen ska tillåtas och ska i första hand ske till annan bostadsrättsinnehavare. Kösystem och uthyrning av p-plats i andra hand sköts av styrelsen. Intäkt för uthyrning av p-plats i andra hand tillfaller bostadsrättsinnehavaren som hyr ut sin p-plats åt annan. Skyldighet att betala årsavgift för p-plats åligger bostadsrättsinnehavaren även om uthyrning sker. För arbete vid uthyrning av p-plats i andra hand får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en engångsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

En insats tas initialt ut för garageplatser. Rätten till garageplats följer sedan den bostadsrätt som garageplatsen köpts till från början.

Ingen separat vidareförsäljning av till bostadsrätt hörande garageplats tillåts. När en bostadsrätt säljs vidare så ingår tillhörande parkeringsplats, som del av bostadsrättsaffären.

En avgift tas ut för parkeringsplatserna inomhus (500 kr per månad år 1) och utomhus (300 kr per månad år 1). Avgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månad.

## **§ 23 El-lådcyklar**

Plats för ett par el-lådcyklar finns i respektive garage. Styrelsen får i framtiden besluta om eventuell inköp av el-lådcyklar. Kassareserven höjs för att kompensera för att lådcyklar tas bort.

## **§ 24 Lokaler**

Tre lokaler i markplan om ca 19 m<sup>2</sup> ("Huvudkontoret"), ca 35 m<sup>2</sup> ("Filialen") samt 34+9 m<sup>2</sup> ("Grindstugan") upplåts som bostadsrättslokaler. Köpare till dessa lokaler blir Axeby Bostad AB, som fritt får hyra ut dessa i andra hand utan styrelsens godkännande. Därmed ökar den totala ytan i bostadsrättsföreningen från 2 134 m<sup>2</sup> till 2 231 m<sup>2</sup> och belåningen minskar från 14 057 kr per m<sup>2</sup> till 13 447 kr per m<sup>2</sup>.

## **§ 25 Övrigt**

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