

Stadgar för Sotenö Bostadsrättsförening, Gravarne 57:1, i Kungshamn, Sotenäs kommun.

§ 1

Föreningens firma är Sotenö Bostadsrättsförening.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Sotenäs kommun, Västra Götalands län.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den eller de som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den eller de som övertar bostadsrätt i föreningens anläggning.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

§ 7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så och för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna i proportion till andelstal i % enligt den

ekonomiska planen. Årsavgiften skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan medlem.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det att föreningens samtliga lägenheter och övriga anläggningar blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande 1,0 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 9

Styrelsen består av minst tre (3) och högst nio (9) ledamöter, samt högst fem (5) suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig självt.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens mening gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledmöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för ett särskilt angivet fall.

§ 12.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom att en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14

Styrelsen åligger att:

- 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).
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året.
- Minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av föreningens fastighet samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Minst sex veckor för föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna året, samt
- i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor skall vara auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman.

§ 16

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som anges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsen beslut ej strider mot allmän lag eller föreningen stadgar. De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver skall vara inlämnad till styrelsen senast tre (3) veckor efter det att styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 del av samtliga röstberättigade därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande om ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelande till föreningens medlemmar skall ske skriftligen alternativt via mail under den till föreningens uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall sändas senast två (2) veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Kungshamn.

§ 18

Medlem som önskar ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en (1) vecka före stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- e) Föredragning av revisorernas berättelse.
- f) Fastställande av balansräkningen
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- j) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- k) Val av revisorer och revisorsuppleanter.
- l) Fråga om tillsättande av valberedning
- m) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas.
- n) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt a-c ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Vi stämma fört protokoll skall senast inom tre (3) veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokoll skall utsändas till medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en (1) röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om ej närvarande röstberättigad kallar på sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De fall – bl a fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Upplåtelsehandling skall, förutom upplåtarens namn (anges fullständigt namn), innehålla personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhets beteckning samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 24

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 25

Den, till vilken bostadsrätt övergått, är solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i egenskap av bostadsrättshavare.

Detta gäller såvitt ej annat överenskommits mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten övergått.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet, samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelsen skett, skall inom en (1) månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen. Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren sin skrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§ 27

Bostadsrättshavare kan, sedan två (2) år förflutet från det att bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall ske skriftligt till styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdnad av lägenhet som inträffar av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavarens erlagda avgifter.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 28

Bostadsrättshavare skall hålla lägenhet jämte tillhörande utrymmen och utrustning i gott skick och väl vårda densamma. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans förvållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon som tillhör hans hushåll eller som där gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten i sådana fall där skadan ej ersätts genom föreningens försäkring. Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheten (yttre hunderhåll).

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan sedvanliga tillstånd från byggnadsnämnd och styrelsen företaga förändring eller ombyggnad av lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem för vilka han svarar enligt 29 §.

§ 31

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

§ 32

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsen samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt att vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilt skäl härför föreligger. Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheter till annat ändamål än det avsedda.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet, innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 14 vardagar efter förfallodagen,
2. om lägenheten används i strid med § 33,
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
4. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller annan medlem att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning som ligger till grund av förhållanden som avses i punkterna 2-4 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vida rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt § 65 i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas inbetalda grundavgifter.

§ 36

I allt, varom här ej stadgats, gäller Bostadsrättslagen (1991:614, BrL).