

Stadgar för BostadsrättsFöreningen Centrumplatsen

Antagna den 1 februari 2024

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Centrumplatsen Källö-Knippla ("Föreningen").

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus på Föreningens fastighet med bostadsrätt upplåta de femton (15) bostadslägenheter som planeras uppföras ("Lägenheterna") till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrätts-havare i Föreningen.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 5 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostads-rättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till Föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6 Uthyrning av Lägenheterna

Medlem får hyra ut sin lägenhet i andra hand efter godkännande från bostads-rättsFöreningens styrelse om skälen för uthyrning är de som normalt gäller för uthyrning för bostadsrättslägenheter. Godkännandet ska vara tidsbestämt.

I fråga om bostadsrätt som innehas av juridisk person ska Föreningens styrelse godkänna uthyrning i andra hand. Godkännandet behöver inte vara tidsbestämt.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för lägenheten vid ev uthyrning i andra hand.

§ 7 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften ska fastställas så att Föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets varmvatten, kan fördelas efter andelstal, yta, lika stort belopp per lägenhet eller verklig förbrukning.

§ 8 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som Föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får Föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får Föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av fem-sex (5 – 6) styrelseledamöter och högst två (2) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Suppleant får vara med på styrelsemötena men då utan rösträtt, om de inte inträtt i frånvarande ledamots ställe.

Styrelsen i Föreningen ska på kallelse av ordföranden sammanträda när så behövs och i övrigt då någon av styrelseledamöterna så begär. Vid styrelsernas sammanträden ska numrerade protokoll föras. Protokollet ska justeras av ordföranden och den person som vid sammanträdet utsetts till justerare.

Styrelsemöte får hållas endast om samtliga ledamöter fått erforderligt underlag och beretts tillfälle att delta i mötet. Kallelse och material ska tillhandahållas samtliga ledamöter på sådant sätt att det kan antas vara dessa tillhanda i god tid före sammanträdet.

Styrelsearvode ska inte utgå.

Ledamöter och suppleanter valda av föreningsstämman behöver inte vara medlemmar i Föreningen.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga styrelseledamöter väljs av föreningstämman gäller att Handelsföreningen Centrum Ekonomisk förenings, 757200-3791 ("Handelsföreningen") äger rätt att utse majoriteten av styrelsens ledamöter. Denna rätt ska kvarstå så länge som Handelsföreningen äger mer än två (2) av Lägenheterna i Föreningens fastighet. I enlighet med 9 kap. 12 § Bostadsrättslagen ska dock alltid minst 2 ledamöter väljas av föreningsstämman.

§ 10 Firmateckning

Föreningens firma ska tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening, varvid minst en (1) ledamot ska vara utsedd på förslag av Handelsföreningen.

§ 11 Revisorer

För granskning av Föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisorer och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

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

§ 14 Röstning - enighet kring beslut på föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast 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. 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 make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsmedlemmarna har inte möjlighet att tillämpa sin röst via poströstning.

§ 15 Överlåtelse av Lägenheterna

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsetiden för stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före. Detta gäller både ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig skriftlig kallelse till samtliga medlemmar via utdelning, e-post eller brev med posten.

Andra meddelanden ska antingen om möjligt anslås skriftligt på lämplig plats inom Föreningens fastighet, och/eller utfärdas genom en personlig skriftlig kallelse till samtliga medlemmar via utdelning, e-post eller brev med posten.

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, allt i enlighet med vad som utförligt anges/beskrivs i de upplåtelseavtal som träffas för Lägenheterna. Med ansvaret följer löpande underhålls- och reparations-skyldighet.

Föreningen svarar i övrigt för byggnadens underhåll varmed avses underhåll och reparation av de delar som inte särskilt beskrivs som "inre" i upplåtelseavtalet eller omnämns i stdagarna.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som Föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försum-

melse av någon 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.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

BostadsrättsFöreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren 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 byggnaden på 3D-fastigheten och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 18 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion;
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten;
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 19 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och Föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att Föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet;
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift;
3. bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift avseende tillstånd till andrahandsupplåtelse;
4. lägenheten upplåtelse utan samtycke i andra hand;
5. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem;
6. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för Föreningen eller någon medlem;
7. 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 huset;
8. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som Föreningen meddelar;
9. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
10. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs;

11. 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;
12. väsentliga förändringar i lägenheten som vidtagits utan styrelsens tillstånd.

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

§ 20 Ersättning vid uppsägning

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

§ 21 Tvångsförsäljning

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

§ 22 Underhåll

Styrelsen bör hålla Föreningens underhållsplan uppdaterad och 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.

§ 23 Fonder

Inom Föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond enligt Föreningens kalkyl. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall göras med minst 40 kr/ m²/ boarea och år.

De överskott som kan uppstå på Föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 24 Upplösning av Föreningen

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

§ 25 Övrigt

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring för sin lägenhet.
