

## **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HILLS LANESUND**

Antagna vid konstituerande föreningsstämma den 9 april 2022.

### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

#### **§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen HILLS Lanesund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uddevalla kommun.

### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

#### **§ 2**

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

#### **§ 3**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

En bostadsrätt får inte överlåtas så länge insatsen ej är till fullo betald.

## **INSATS OCH AVGIFTER MM**

### **§ 4**

Föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Styrelsen kan besluta om avgift för andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren och uppgår årligen till högst 10 % av vid andrahandsupplåtelsen gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken.

Om en bostadsrätt upplåts del av år, beräknas avgiften på det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## **UNDERHÅLL**

### **§ 5**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Under de första 10 verksamhetsåren utgör ekonomisk plan underlag för budget och underhållsplan.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 6**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla förekomst av skada, ohyra eller annan brist avseende fastighet, utrustning eller installation som föreningen ansvarar för.

Bostadsrättshavarens underhållsansvar för lägenheten och installationer förtydligas nedan. Uppställningen ska inte betraktas som uttömmande ansvarsområden. I övrigt regleras ansvaret för underhåll enligt bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för;

- Allt som hör till rummets inre skikt; väggar, lister, golv, tak, underliggande- och fuktisolerande skikt
- Icke bärande innerväggar
- Golvvärme som inte föreningen försett lägenheten med
- Stuckaturer
- All inredning i lägenheten; såsom t.ex. fast inredning i badrum och kök

- Allt som hör till Ytter- och innerdörrar; t.ex. dörrblad, lås, nycklar, handtag, beslag, brevinkast, ringklocka, fönster m.m.
- Allt som hör till fönster och fönsterglas; t.ex. fönster, lister, handtag, beslag, gångjärn, filter, m.m.
- Insidan av balkongen samt balkongyttskikt, balkonginglasning och övriga anordningar som föreningen inte försett balkongen med
- [Solenergianläggning] och likvärdiga installationer
- Elradiatorer, eluttag och fasta armaturer
- Målning av radiatorer, luftinsläpp och ventiler
- Ledningar [med tillhörande skåp/ventiler/delar] och installationer som är tillgängliga i lägenheten och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- Brandvarnare
- Ventilation som inte föreningen försett lägenheten med
- Övriga installationer som inte föreningen försett lägenheten med, detta innefattar arbeten eller installationer som tidigare innehavare av bostadsrätten utfört
- Golvbrunn inklusive delar som tillhör denna

Bostadsrättshavarens underhållsansvar innefattar även mark, förråd, garage och andra komplement som ingår i upplåtelsen.

Om marken tillhör föreningen, men endast nyttjas av ett hushåll ska bostadsrättshavaren i hushållet, och personer denne svarar för, följa skötsel- och ordningsföreskrifter som föreningen beslutat om.

Föreningen har rätt till tillträde till lägenheten för tillsyn eller utförande av underhåll som föreningen ansvarar för.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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.

## § 6.2

Rökning är ej tillåtet på allmänna ytor på bostadsrättsföreningens mark eller inom föreningens gemensamma utrymmen.

### **§ 6.3**

Till varje markbostadslägenhet tillhör ett markområde. Markområdet/ tillhörande uteplats för marklägenheterna framgår och fördelas enligt tomtkarta i slutet av stadgarna.

### **§ 7**

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**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### **§ 9**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta 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 iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

### **§ 10**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## § 11

Styrelsen beslutar om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska skriftligen ansöka om detta till styrelsen. Ansökan ska innehålla personuppgifter avseende hyresgästen och information;

- om andra personer som ska bo i lägenheten med hyresgästen,
- om upplåtelseiden,
- om vart bostadsrättshavaren bor och är anträffbar under upplåtelseiden, och
- om tidigare upplåtelser av lägenheten av bostadsrättshavaren.

Styrelsen ska lämna samtycke till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och styrelsen inte har befogad anledning att neka denna.

Styrelsens samtycke är endast giltigt om det är skriftligt och undertecknat av styrelsen.

Samtycke ska lämnas med högst ett år i taget, och minst sex månader i taget.

Därefter krävs att bostadsrättshavaren ansöker om att upplåta bostadsrätten i andra hand på nytt.

Bostadsrättshavaren äger inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand genom s.k. air bnb eller liknande boendeförmedlare

## § 12

Lägenhetens ändamål är bostadsändamål. Bostadsrättshavaren äger rätt att bedriva kontorsverksamhet i lägenheten under förutsättning att kontorsverksamheten inte på ett påtagligt sätt stör övriga bostadsrättshavare samt att bostadsrättshavaren är medveten om att lägenheten är byggd som en bostadslägenhet. Andelen juridiska bostadsrättshavare får inte uppgå till ett antal så att Bostadsrättsföreningen riskerar att klassificeras som oäkta bostadsrättsförening.

## § 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller serviceavgift,
- 2) lägenheten utan information uthyrs i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,

- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och vad som anges i §12,
- 5) 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- 9) lägenheten ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

## **§ 14**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

## **§ 15**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **§ 16**

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

## **STYRELSEN**

### **§ 17**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, härutöver kan högst en extern ledamot väljas. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

### **§ 18**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### **§ 19**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

### **§ 20**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

### **§ 21**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **§ 22**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **§ 23**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

### **§ 24**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

## **§ 25**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **§ 26**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **§ 27**

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **§ 28**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### **§ 29**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande an dagordningen
- 3) Val av stämmoordförande
- 4) Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Föredragning av revisorernas berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Fråga om resultatdisposition

- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Stämmans avslutande

### **§ 30**

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 fyra veckor före ordinarie och två vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

### **§ 31**

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.

### **§ 32**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

### **§ 33**

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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **§ 34**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### **§35**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

#### **§ 36**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

### **FONDER**

#### **§ 37**

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 5 ovan.

### **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

#### **§ 38**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### **ÖVRIGT**

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

**Tomtkarta för tillträde:**

