

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖTÖ HUVUD

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grötö Huvud.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Styrelsen har sitt säte i Öckerö kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i bostaden endast om vederbörande har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. 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 avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen, och debiteras kvartalsvis.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna enligt följande principer:

- Enligt andelstal:** En del av årsavgiften, som avser generellt underhåll av föreningens gemensamma tillgångar, fördelas enligt fastställda andelstal.
- Per enhet:** Kostnader som är relaterade till bostadsenhet fördelas lika mellan bostadsrätterna. Detta inkluderar kostnader för sophantering, fast avgift för vatten och el, fastighetsskatt, underhåll av vägar och gemensam el. Även kostnader för uppvärmning av vattenledningar för att förhindra frysning behandlas som föreningskostnad och debiteras per enhet.
- Efter förbrukning:** Kostnader för el och vatten, baserat på individuell förbrukning, fördelas enligt detta. Mätning sker genom avläsning av respektive bostadsrätts el- och vattenmätare, och debitering sker därefter.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av en kvalificerad majoritet på föreningsstämma. Andelstalen är beräknade utifrån bostädernas kvadratmeteryta.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för inre underhåll av sin bostadsrätt.

Större förändringar relaterade till föreningens gemensamma mark och tillgångar får endast företas efter tillstånd av styrelsen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och under förutsättning att de inte medför skada eller olägenhet för föreningen eller dess medlemmar.

Bostadsrättshavare har i mån av plats rätt till båtplats vid bryggan. Om behovet av båtplats är större än utbudet, ska en kö upprättas. Varje medlem som tilldelas en båtplats har rätt att behålla denna specifika plats så länge den används. Om en medlem önskar byta till en annan specifik båtplats, kan de ställa sig i kö för den platsen, och fördelningen sker i turordning när platsen blir tillgänglig.

Om en båtplats inte används under en hel båtsäsong kan föreningen besluta att tilldela den till en annan medlem, dock först efter att ha informerat den ursprungliga innehavaren.

6 §

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla bostaden i gott skick och i ordning. Om bostadsrättshavaren försummar detta ansvar i sådan utsträckning att bostaden inte hålls i vårdat skick eller att annans säkerhet äventyras, eller om det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Till varje bostad hör en trädgårdsyta där bostadsrättshavaren har primär nyttjanderätt och själv svarar för underhåll. Föreningen definierar trädgårdsytorna, och dessa finns presenterade i föreningens trivselregler.

7 §

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

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av tekniska delar och utrustning avseende de delar av bostaden som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar med bostaden. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av bostaden och andra delar av fastigheten iaktta vad som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten, samt följa de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska också se till att detta efterlevs av dem som hör till dennes hushåll, gäster eller andra som bostadsrättshavaren inrymt i bostaden, eller som utför arbete för dennes räkning.

11 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare 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 bostaden skall uthyras.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i bostaden, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Kortvarig upplåtelse till utomstående gäst kan ske med styrelsens skriftliga godkännande, under förutsättning att sagda gäster följer god sed och att upplåtelsen inte är en systematisk uthyrning i vinstdrivande syfte.

12 §

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för något annat ändamål än det avsedda.

13 §

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- bostaden utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- bostaden används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som bostaden upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostaden eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan

oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

– bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

– bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostaden och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

– bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

– bostaden helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

14 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostaden.

15 §

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

16 §

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

STYRELSEN

17 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen av föreningsstämman. Då föreningen består av få bostadsrätter erbjuds en representant från varje bostad en plats i styrelsen.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

18 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

19 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Ett beslut är giltigt om mer än hälften av de närvarande röstar för det.

För giltigt beslut krävs enhällighet när det minsta antalet ledamöter som krävs för beslutsförhet är närvarande.

20 §

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

21 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

23 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

24 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

25 §

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

FÖRENINGSTÄMMA

26 §

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

27 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta till styrelsen senast en månad innan föreningsstämman.

28 §

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

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. 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 eller via e-post, senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §

Vid föreningsstämma har medlemmar en röst per bostadsrätt. Om en medlem äger och nyttjar fler bostadsrätter för eget bruk, har medlemmen endast en röst.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen.

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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas 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, eller tills föreningen beslutar att utse ny valberedning.

35 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 §

Meddelanden delges genom e-post eller genom utdelning.

FONDER

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för underhåll av gemensamma anläggningar. Föreningen ska årligen avsätta till en underhållsfond. Styrelsen beslutar om summan för avsättning baserat på föreningens underhållsbehov och ekonomiska situation. Styrelsens beslut ska presenteras tillsammans med en långsiktig underhållsplan som beskriver fastighetens kommande underhållsåtgärder och kostnader, samt en ackumulerad underhållsbudget, och godkännas av föreningsstämman. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

38 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostädernas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

39 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

ÖVRIGT

40 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2024-09-12.

Bilaga 1

Nomenklatur och trädgårdsytor:

