

Stadgar för bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Älvängen

Innehållsförteckning

MEDLEMSKAP	3
§2 INTRÄDE I FÖRENINGEN OCH MEDLEMSKAP	3
§3 BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP	3
§4 ANTAGANDE AV MEDLEMSKAP	3
AVGIFTER	3
§5 INSATSER, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFTER	3
UNDERHÅLL OCH ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTSHUSET	4
§6 ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	4
§7 FÖRENINGENS ANSVAR	4
§8 AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD	5
§9 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	5
§10 BOSTADSRÄTTSHAVARE EFTER TILLTRÄDE	5
§11 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND	5
STYRELSE	5
§12 FÖRENINGENS STYRELSE	5
§13 STYRELSENS KONSTITUERING OCH BESLUTFÖRHET	6
§14 STYRELSENS SKYLDIGHETER	6
§15 UNDERHÅLLSPÅN FÖR STYRELSEN	6
ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION	6
§16 RÄKENSKAPSRÅR	6
§17 REVISOR	7
§18 REVISIONSBERÅTTELSE	7
FÖRENINGSSSTÄMMA	7
§19 NÅR ORDINARIE FÖRENINGSSSTÄMMA SKALL HÅLLAS	7
§20 MOTIONER TILL FÖRENINGSSSTÄMMA	7
§21 DAGORDNING	7
§22 EXTRA FÖRENINGSSSTÄMMA	8
§23 KALLELSE	8
§24 RÖSTRÅTT OCH OMBUD	8
§25 ÅNDRING AV STADGAR	8
AVSÅTTNING TILL UNDERHÅLL	9
§26 UNDERHÅLLSFOND	9
UPPLÖSNING	9
§27 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN	9
ÖVRIGT	9
§28 BOSTADSRÅTTSLAGEN	9

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är; **Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Älvängen.**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Ale kommun.

Medlemskap

§2 inträde i föreningen och medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endas under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställer sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

§3 Bestämmelser om medlemskap

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§4 Antagande av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Avgifter

§5 Insatser, andelstal och årsavgifter

Insatser, andelstal och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje bostadsrätt skall beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köpare) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Underhåll och användning av bostadsrättshuset

§6 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl inre underhåll- som reparationsskyldighet. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningens styrelse hänvisar till beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i huset samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren uppmanas att följa de anvisningar som föreningens styrelse lämnar rörande skötsel av mark som ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för huset omfattar bl a:

- ❖ Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande bostadsrättshuset.
- ❖ Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ❖ Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar till bostadsrättshavarens hus, till de delar som är synliga i huset.
- ❖ Säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens hus, till de delar dessa är synliga i huset.
- ❖ Filterbyte med ett återkommande intervall på ca 12 månader gällande ventilationssystemet för bostadsrätten.
- ❖ Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av dessa)
- ❖ Om bostadsrättshuset är försedd med terras och eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dess yta.
- ❖ Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i huset eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denna ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.
- ❖ Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av huset som medlemmen svarar för.

§7 Föreningens ansvar

- ❖ Föreningen ansvarar för det yttre underhållet till huset och tillhörande förråd.

- ❖ Föreningen ansvarar för byte och reparation av den pump som är kopplad till bostadens värmesystem.
- ❖ Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§8 Avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§9 Bostadsrättshavarens ansvar

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

§10 Bostadsrättshavare efter tillträde

Bostadsrättshavaren får, sedan bostaden tillträtts, företa ändringar i bostaden. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av bostaden.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§11 Upplåtelse i andra hand

Om bostadsrättshavaren vill upplåta sitt hus i andra hand för självständigt brukande skall han ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycket. Tillståndet skall begränsas till en viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätten skall av bostadsrättshavaren uttagas årligt avgift med belopp motsvarande 10% av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Styrelse

§12 Föreningens styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med inga eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamöter väljs för två år för tiden fram till och med den ordinarie föreningsstämma som ligger efter nästkommande ordinarie stämma. Halva antalet ledamöter utses varje år. Suppleanter väljs av föreningsstämma varje år. Suppleanter väljs av föreningsstämman på ett år för tiden fram till och med nästkommande ordinarie stämma. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften av ledamöterna vara ett år, eller vid udda antal närmast udda antal uppåt i ordningen, vara ett år, övriga ledamöter väljs på två år. Suppleanterna väljs alltid med mandattid på ett år.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även maka, make eller sambo till bostadsrättshavaren eller annan med bostadsrättshavaren varaktigt sammanboende person.

§13 Styrelsens konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför, utom i fall som avses i §2 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställ sig bakom beslutet.

§14 Styrelsens skyldigheter

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§15 Underhållsplan för styrelsen

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§16 Räkenskapsår

Föreningen räkenskapsår omfattar tiden från 1 januari till 31 december.

Före 6 veckor innan ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna till revisorerna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

§17 Revisor

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§18 Revisionsberättelse

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna mins två veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§19 När ordinarie föreningsstämma skall hållas

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§20 Motioner till föreningsstämma

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet som en motion till styrelsen före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Motionen skall innehålla vad som vill behandlas, förslag på hur det skall genomföras och vem/vilka som utfärdat motionen.

§21 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §19
18. Stämmans avslutande.

§22 Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt §21 punkt 1-7 endast förekomma de ärende för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§23 Kallelse

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 föreningsstämman.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§24 Rösträtt och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar ett bostadsrättshus gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§25 Ändring av stadgar

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande förenings-stämmor och mer än hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Avsättning till underhåll

§26 Underhållsfond

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- ❖ Fond för yttre underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som framgår från föreningens underhållsplan enligt §15.

Upplösning

§27 Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§28 Bostadsrättslagen

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma den 2020-06-23

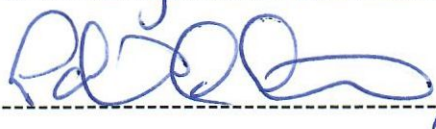
Ort och datum

Älvängen 2020-07-05

 Bodil Sjans

Namnförtydligande

Älvängen 2020-07-05

 Parvinder Singh

Namnförtydligande