

STADGAR

för

Svenljunga Bostadsrättsförening

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Svenljunga Bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Svenljunga kommun.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som

- 1) kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus
- 2) eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm

§ 5

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo, får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 6

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderåret.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 7

Ordinarie föreningsstämma skall årligen hållas före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

- 1) ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
 - 2) föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.
- Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen utser.

Motionsrätt

§ 8

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen innan mars månads utgång.

Dagordning

§ 9

På ordinarie stämma skall förekomma:

- 1) val av stämмоordförande
- 2) anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) godkännande av röstlängd
- 4) fastställande av dagordningen
- 5) val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 6) fråga om kallelse behörigen skett
- 7) styrelsens årsredovisning
- 8) revisorernas berättelse
- 9) beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11) beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) fråga om arvoden
- 13) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) val av revisor och suppleant
- 15) val av valberedning
- 16) övriga i kallelsen anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning § 10

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde § 11

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Styrelse § 12

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst två och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning § 13

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet § 14

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad mm § 15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentlig nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer § 16

Revisorer ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorer – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Revisorer ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorer gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen § 17

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. 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 (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 18

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan mm § 19

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder § 20

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 19.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter lägenhetens andelstal med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter § 21

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som föreningen meddelat rörande skötseln av marken. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som behövs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- gruppcentral/säkringsskåp, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- glas i fönster samt ytter- och innerdörrar jämte tillhörande beslag, handtag mm;
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, jämte tillhörande listverk, lås och nycklar mm;
- egna installationer.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av synliga delar av ytterfönster eller ytterdörrar. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för målning av radiatorer och värmeledningar.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för reparationer av de ledningar/kanaler för avlopp, gas, elektricitet, vatten, och informationsöverföring som lägenheten försetts med och som endast betjänar den aktuella lägenheten.

Föreningen ansvarar för reparationer av de ledningar/kanaler för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Föreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen ansvarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen har försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

För reparationer på grund av brandskada eller vattenledningskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Detta gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhålls-åtgärd, som bostadsrättshavaren enligt ovan skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande under-

håll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 22

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som företagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer.

§ 23

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 24

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

Upplösning

§ 25

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.