

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gulsippan

Antagna den 30 september 2020

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Gulsippan.

§ 2 Föreningens ändamål och verksamhet

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

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

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 4 Föreningens säte

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

MEDLEMSKAP

§ 5 Föreningens medlemmar

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Medlemskap kan även beviljas för fysisk person genom nyupplåtelse från föreningen.

§ 6 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelser i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet ska vägras inträde i föreningen. En fysisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Medlemskap 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.

Medlemskap får endast beviljas förvärvare som ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten och använda den för eget permanentboende.

Den som är underårig eller i konkurs kan inte antas som medlem.

Den till vilken en lägenhet övergår får flytta in i lägenheten endast om han eller hon beviljas medlemskap i föreningen.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 7 Årsredovisning

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 8 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie och tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före extra föreningsstämma. Kallelsen ska anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas fastighetsboxar.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

§ 9 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 10 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två personer som jämte ordföranden justerar protokollet
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av röstlängd
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och revisorerna
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter
14. Val av revisor och i förekommande fall en suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

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

§ 11 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman 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 den dagen den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast att annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

VALBEREDNING OCH STYRELSE

§ 12 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas. Valen ska förrättas på föreningsstämma.

§ 13 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleanter kan väljas om.

Om en ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmas högre antal, vara ett år.

§ 14 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revor/-er med höst en ersättare av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

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

§ 15 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Föreningens firma tecknas av den eller de som styrelsen utser.

§ 16 Beslutsföret

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

§ 17 Avyttring till- eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 18 **Insats och årsavgift**

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andel i föreningen kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 19 **Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får av bostadsrättshavaren ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20 **Ränta och inkassoavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutar annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 21 **Underhåll**

Styrelsen ska, om den bedömer det nödvändigt, upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 22 **Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till yttre fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21. Årets resultat ska balanseras i ny räkning.

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 23 **Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummen väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar bl.a. för underhåll och reparationer av:

- Ytbeläggnings på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt

- Icke bärande innerväggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister förutom utvändigt målning och kittning
- Till ytterdörren hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås, inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar också för all målning med undantag för målning av ytterdörrrensutsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister och foder
- Elradiatorer; när det gäller vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målningen
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ledningar för vatten och avlopp till den del dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, rengöring och målning
- Brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum, samt WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl.a. för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmatur
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Golvbrunn med tillhörande klämring, till den del det är åtkomligt från lägenheten
- Rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymmen svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning som bl.a.:

- Vitvaror
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gäst eller av någon annan som haft tillgång till lägenheten eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som, enligt vad ovan sagts, 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 föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 25 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand, endast till annan fysisk person för självständigt brukande och endast om styrelsen ger sitt samtycke. För att andrahandsuthyrningen ska godkännas ska bostadsrättshavaren lämna förslag på en namngiven andrahandshyresgäst. Samtycket krävs även om andrahandshyresgästen är en till bostadsrättshavaren närstående person. Om styrelsen inte ger sitt samtycke löses tvist om andrahandsupplåtelse hos hyresnämnden.

Styrelsen kan ge tillstånd för andrahandsuthyrning för ett år i taget. Bostadsrättshavaren har rätt att hyra ut lägenhet i andra hand om det finns skäl, till exempel om bostadsrättshavaren inte kan använda lägenheten under en period och har ordnat boende på annat håll, exempelvis vid studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring eller provboende med partner. Olovlig andrahandsuthyrning, dvs. utan styrelsens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

Styrelsens samtycke till andrahandsuthyrning är alltid tidsbegränsat, normalt högst ett år. Efter förnyad ansökan kan tillståndet förnyas, dock högst för en sammanlagd tid om två år.

ÖVRIGT**§ 26 Meddelanden till medlemmarna**

Andra meddelanden till medlemmarna än kallelse till föreningsstämma delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller läggs i medlemmarnas postboxar.

Meddelanden som inte innehåller personuppgift eller annan känslig uppgift får skickas ut med e-mail till medlemmarna i enlighet med föreningens antagna GDPR-policy.

§ 27 Upplösning av föreningen

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