

Stadgar

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fingal 1.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

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

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse, påminnelseavgift samt dröjsmålsränta.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift för arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om man vid överlåtelsen har skulder till brf ska det regleras innan köparen kan godkännas.

Styrelsen kan neka medlemskap om köparen har omfattande betalningsanm.

Brf tar kreditupplysning på köparen innan frågan om medlemskap behandlas.

För arbete vid **pantsättning** av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§

socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften ska inbetalas till föreningen innan pantsättningsansökan skickas.

Avgift för **andrahandsupplåtelse** får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten. Föreningen har rätt att ta ut **dröjsmålsränta** enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt **påminnelseavgift** enl gällande lagstiftning om inkassokostnader vid för sent inbetald avgift eller upprepande förseningar med betalning eller vid utebliven betalning.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3-5 styrelseledamöter och 0-2 styrelsesuppleanter. Maximum antal i styrelsen är sju personer, varav 5 styrelseledamöter och 2 styrelsesuppleanter. Minimum antal i styrelsen är tre personer, varav 3 styrelseledamöter och 0 styrelsesuppleanter.

Vid röstning av styrelsebeslut och vid jämt antal styrelsemedlemmar väger ordförandes röst tyngst. Vid jämnt antal röster har samtliga styrelsemedlemmar möjlighet att kalla in styrelsesuppleanter innan beslut tas. Styrelsesuppleanternas röst väger lika tungt som styrelseledamöternas vid dessa tillfällen.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman på tiden två år.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses 1 revisor och 1 revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma på tiden 2 år.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie Föreningsstämma/Årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Mötets öppnande
2. Förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande på mötet
4. Val av sekreterare
5. Val av justeringsmän
6. Mötets behöriga utlysande
7. Styrelsens förvaltningsberättelse

8. Revisorernas berättelse
 9. Fastställande av balansräkningen
 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om arvode
 13. Val av styrelseledamöter mandattid 2 år
 14. Val av styrelsesuppleanter mandattid 1 år
 15. Val av revisorer mandattid 2 år
 16. Val av revisorssuppleanter mandattid 1 år
- Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden Övriga frågor

§ 11 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningssammanträde hålls årligen före mars månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevinkastet.

§ 12 Föreningssammanträde

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 2 veckor före sammanträdet.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

En medlems rätt vid föreningsstämma 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 det att den utfärdades.

Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§14 Andrahandsuthyrning

- Andrahandsupplåtelse regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Undantag inneboende. Bostadsrättsinnehavaren får ej upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand utan styrelsens medgivande.

Det finns tre skäl till att hyra ut i andra hand

1. Prova på ett sammanboende, 1 år
2. Studera på annan ort, 1 år i taget
3. Arbeta på annan ort en tid, 1 år

Finns även andra omständigheter och får då bli en bedömning från fall till fall.

Avgiften utgör 10% av ett prisbasbelopp per år. Avgiften ska betalas i samband med ansökan. Bostadsrätthavaren ska förse styrelsen med namn och övr kontaktuppgifter innan andrahandhyresgästen flyttar in i. Kopia av hyreskontraktet ska också lämnas.

Ansökan sker skriftligen till styrelsen och gäller i max 1 år i taget.

- Skälet till uthyrning ska uppges och i vissa fall kunna styrkas med dokument.
- Om en ny hyresgäst flyttar in krävs en ny ansökan även om det sker under den period som tillstånd redan beviljats för.
- Man får inte köpa en lägenhet utan att flytta in i för att hyra ut i andra hand.
- Är medlemmen inte nåbar under en period som lägenheten är uthyrd i andra hand. Vid t.ex utlandsvistelse är det lämpligt att bostadsrätthavaren utser en kontaktperson med fullmakt. Om en bostadsrätthavare hyr ut sin lägenhet utan styrelsen samtycke är detta att betrakta som en otillåten uppgörelse.

§ 15 Bostadsrätthavarens ansvar/Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrätthavaren ska på egen bekostnad, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten • glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrätthavaren svarar för underhåll och reparation av bland annat:

Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vändringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren 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 lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Företrädare för bostadsrättsinnehavaren har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 17 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande 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, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. För uthyrning av lokal är det marknadshyror som gäller.

§ 18 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar

Bilaga 1 Trivselregler

I samband med överlåtelse av bostadsrätt ska köparen ta del av och skriva under sitt godkännande av trivselreglerna.