

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILLA MARITIME MARSTRAND

Antagna vid extra föreningsstämma 2022 12 20

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand.
- § 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller del av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Andel av bostadsrätt är en ideell andel och medför ingen uppdelning av andelar gentemot föreningen.

- § 3 Styrelsen ska ha sitt säte i Kungälv's kommun.

Räkenskapsår

- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

- § 5 Har en bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får den nya innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Styrelsen bestämmer om på vilket sätt den nya innehavaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom fyra 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.

Medlemskap i föreningen ska beviljas den/de som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Medlemskap i föreningen kan även beviljas den/de som övertar bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt i föreningens hus.

- § 6 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

- § 7 För lägenheten utgående grundavgift (insats) och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring

av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till antal upplåtna bostadsrätter i föreningens hus. Detta medför att den sammanlagda årsavgiften fördelas med lika delar på varje upplåten bostadsrätt. Utdebitering av årsavgiften kan även fördelas på andelsägare eller annan medlem.

Årsavgift ska erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut av styrelsen och uppgå till högst 2,5 resp. 1 % av prisbasbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8 Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Styrelse och revisorer

§ 9 Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelsens sammansättning skall om möjligt spegla medlemsstrukturen. Ledamöternas och suppleanternas mandattid skall omfatta två år. Halva styrelsen samt halva antalet suppleanter skall väljas vid varje föreningsstämma. Består styrelsen av udda antal ledamöter, skall vid första valtillfället mer än halva antalet väljas för en mandatperiod av två år. Motsvarande skall gälla för suppleanterna. Övriga ledamöter och suppleanter väljes vid första valtillfället för ett år.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11 Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Med undantag av de åtgärder som anges i § 13 tecknas firman dessutom av styrelseledamöterna två i förening.

§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 13 Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom

utan föreningsstämmans hörande.

§ 13 b Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande fatta beslut som innebär att

1. grunderna för föreningens bildande och karaktär av andelsägarförening för fritidsboende och semesterändamål på annat sätt åsidosätts eller motverkas;
2. innehållet i föreningens bostadsrättsavtal/upplåtelseavtal jämte tillhörande samägarvillkor ändras;
3. krav på permanent bosättning eller mantalsskrivning på föreningens fastighet införs;
4. ansvaret och kostnader för underhåll av bostadsrättslägenheter samt inköp av utrustning och möblemang till lägenheter inte längre ska ligga på och bäras samordnat av föreningen utan av de enskilda andelsägarna, (helt eller delvis), att föreningen inte ska ha samma åtagande för samtliga lägenheter inom föreningen, eller att underhållskostnader inte ska fördelas lika mellan samtliga bostadsrätter;
5. inflyttnings- och/eller utflyttningstider för andelsägare ändras;
6. det i fastigheten inte längre ska bedrivas restaurang- och konferensverksamhet eller uthyrningsverksamhet, eller att det uppställs villkor som avviker från vad som är skäligt och marknadsmässigt och gör att det inte blir ekonomiskt försvarbart att bedriva sådan verksamhet;
7. funktioner inom föreningen för dess medlemmar såsom gemensam fastighetsskötsel/vaktmästeri, reception, tvättstuga, soprum, lokaler för gym, bordtennis, biljard och liknande förströelse, pool/poolområde, gård och grillplats, avskaffas, ändras, nedprioriteras eller försämras.

För föreningsstämmans bemyndigande krävs för ovan angivna beslut på föreningsstämma att minst tre fjärdedelar av de röstande har röstat för beslutet.

§ 14 Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att överlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för

det förflutna räkenskapsåret,

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmar kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen, senast 2 veckor före ordinarie stämma, samt

att upprätthålla lagstadgade förteckningar i föreningen och härvid följa bestämmelserna i GDPR.

§ 15 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och högst två revisorssuppleanter, av vilka en ska vara auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 16 Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Föreningsstämma

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda så och ska därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan, med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska ske skriftligen genom utdelning per post eller genom e-post under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska avsändas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut härom ska stämman hållas i Västra Götalands län.

§ 18 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före stämman, dock senast 30 april.

§ 19 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
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. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Fråga om var nästa års föreningsstämma ska hållas
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska, utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 20 Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmar.

§ 21 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en ideell andel eller bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst

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

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen nära familjemedlem eller annan föreningsmedlem.

Medlem får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelse i bostadsrättslagen.

§ 21 a Ett beslut av föreningsstämman i någon av de frågor som anges i § 13 b är giltigt endast om minst tre fjärdedelar av de röstande har röstat för beslutet.

§ 21 b Utöver vad som i övrigt sägs i bostadsrättslagen gäller att ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet.

Övergång av bostadsrätt

§ 22 Har bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva

bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§ 23 Den, till vilken bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 24 En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt överlåtits till, inte antas som medlem i föreningen.

§ 25 Överlåtelse av bostadsrätt eller ideell andel av bostadsrätt ska ske skriftligt och undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, ska inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen.

Föreningen ska därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjort i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26 Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättshavaren ansvarar för reparation på grund av brand- och vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för sedvanligt inre och yttre underhåll av fastigheter, lägenheter med dess inventarier och möblemang samt föreningens övriga inventarier.

§ 27 Förändring i lägenheten får företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller för övriga andelsägare i lägenheten. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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

§ 28 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning i lägenheten.

§ 29 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för

att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne ska därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och övriga föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 26 § andra stycket.

Gods, som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§ 30 Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföras arbeten som erfordras. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användning av reservnyckel, dock ska den besökande genom påringning ha förvissat sig om att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

§ 31 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 32 Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, 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 lägenheten 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.

- Lägenheten 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.

Övriga bestämmelser

§ 35 Om föreningsstämman beslutar om vinstutdelning skall den fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrättsägarna årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 36 Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätterna inbetalda grundavgifter.

I allt, varom ej här ovan stadgas, gäller Bostadsrättslagen.