

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

22/4-2018 och 12/5-2018



Firmatecknare

MARINA GARTERER

Namnförtydligande

Karl Paulsson

Firmatecknare

Karl Paulsson

Namnförtydligande

§ 1 Föreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Birka 45-47.

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

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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 bostadsrätthavare.

§ 3 Rätt till medlemskap

Medlemskap får endast beviljas förvärvare som skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten och använda den för eget permanent boende.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas gäller det som anges i bostadsrättslagen.

Den till vilken en lägenhet övergått får flytta in i lägenheten om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-18

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren samt köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas till. Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 6 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av stämman. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. 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.

§ 7 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110)

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 för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 8 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre samt högst fem styrelseledamöter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsföret när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande.

Då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande fodras enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas av förutom styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari- 31 december.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordföranden vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av två justerare
5. Val av två rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Frågan om arvoden och principer för andra ersättningar till styrelsen ledamöter, revisorer och valberedning
12. Beslut om antalet styrelseledamöter som skall väljas
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden av styrelsen eller medlemmar som angivits i kallelsen som ska tas upp på föreningsstämman

17. Föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-7 ovan, ange de ärenden som skall behandlas.

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen 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.

Kallelsen till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via e-post.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

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

§15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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 den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick.

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrätthavaren ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer i lägenheten omfattar bland annat:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.

- Ytskikten på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar (nya och ursprungliga).
- Till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.
- Målning av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr och fönsterkarmar undantaget utvändig målning.
- Ytter samt innerdörrar, balkongdörr med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder och socklar.
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjäna bostadsrättshavarens lägenhet.
- Målning av värmeradiatorer.
- Golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Från undercentral (säkrings-skåp) utgående el, kanalisation, ledningar, brytare, uttag och fasta armaturer för elektricitet till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjäna bostadsrättshavarens lägenhet.
- Ledningar och uttag för telefoni och bredband till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjäna bostadsrättshavarens lägenhet.
- Brandvarnare (avser såväl inköp, installation som underhåll).

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- Ytskikt samt underliggande fuktisolerande skikt på golv och väggar.
- Falluppbbyggnad på golv.
- Golvbrunn samt klämring.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.
- Inredning och belysningsarmatur.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Kranar och blandare.
- Avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Handdukstork.
- Tvättmaskin inklusive ledningar (el, vatten, avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning.
- Torktumlare inklusive ledningar (el, avlopp) samt anslutningskopplingar.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för därutöver bland annat för:

- Köksskåp.
- Vitvaror.
- Köksfläkt (endast fläkt för självdrag är tillåten).
- Kranar och blandare.
- Avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Rensning av sil och vattenlås.

Ytterligare installationer

2018100503899

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationsskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Balkong, altan, terrass och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavare som försett lägenheten med balkong, altan, terrass eller uteplats ansvarar helt för alla reparations och underhållskostnader av dessa.

§ 17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren 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.

§ 18 Tillträde

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §19. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 19 Underhåll

Styrelsen skall 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.

§ 20 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 19. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 21 Upplösning av föreningen

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

§ 22 Övrigt

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