

Stadgar Brf GARM

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Garm. Organisationsnummer är 757200-6620. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning av medlemskap har föreningen rätt att ta kreditupplysning eller begära andra nödvändiga underlag avseende sökanden.

§3

Medlemskap i föreningen skall beviljas fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, juridisk person kan dock vägras medlemskap. 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 har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas i förskott per månad på det sätt styrelsen bestämmer.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess full betalning sker. Påminnelseavgift uttages enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER §5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, vatten, värme, el, *tele och tv/bredband* till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörr och därtill hörande handtag, ringklocka, brevinkast/*postlåda*, lås inklusive nycklar *samt porttelefonens svarsapparat*. Bostadsrättshavare svarar även för all målning, däremot inte för ytskikt på ytterdörrens utsida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummets alla väggar, golv och tak jämte den underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt.
- Golv- och taklister samt dörrfoder.
- Innerdörrar.
- Målning av vattenfyllda radiatorer *samt luftning för korrekt vattennivå i radiatorn*.
- Elektrisk golvvärme och eventuella elradiatorer.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar *och sotning*.
- Ventiler till ventilationskanaler och *rengöring ventilingång*.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönsterglas och dörrglas. (*tätninglister struket*).
- Invändigt underhåll och renhållning balkonger.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt toaletterum svarar bostadsrättshavaren härutöver bland annat för:

- Ytbeklädnad och till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.

- Inredning och belysning.
- Sanitetsporcelain, *duschvägg*, vitvaror.
- Elektrisk handdukstork.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning och rengöring av golvbrunn.
- Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar.
- Kranar och avstängningsventiler.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror.
- Köksfläkt (kolfilter), ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och de tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen snarast anmäla fel och brister på sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och invändigt underhåll. All ytbehandling ska utföras enligt föreningens instruktioner.

För förråd eller lägenhetskoment, skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§7

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§8

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

§9

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för bland annat avlopp, värme och vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Fasadbundet utvändigt solskydd och parabolerna får ej monteras utan styrelsens medgivande.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

§10

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Detta gäller även explosiva, brandfarliga och giftiga föremål som kan vålla allvarlig skada.

§11

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 §6. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

§12

En bostadsrättshavare får tidsbegränsat upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. Bostadsrättshavaren skall dessförinnan 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.

Ansvar för lägenheten enligt dessa stadgar vilar under andrahandsuthyrningen fortfarande på bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

§13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§14

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

- 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, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§15

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§16

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§18

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§19

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§20

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när det för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§22

Styrelsen skall, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§23

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad innan ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagen.

§24

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om fem av föreningens medlemmar så kräver, skall en av revisorerna vara auktoriserad.

§25

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor innan föreningsstämma.

§26

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka innan föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

§27

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast innan juni månads utgång.

§28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§29

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

§30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande.
- Godkännande av dagordning.
- Val av stämmans ordförande.
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- Fastställande av röstlängd.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning revisorernas berättelse.
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- Beslut om resultatdisposition.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisorer och revisorssuppleant.
- Val av valberedning.
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning anmält ärende.
- Avslutande.

§31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor innan stämman.

§32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§36

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§37

Meddelanden delges genom anslag på föreningens anslagstavla eller genom utdelning.

FOND

§38

Inom föreningen skall bildas en investerings- och underhållsfond. Till fonden bör årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens

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

VINST

§39

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§40

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

§41

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar antogs vid Brf Garms extra föreningsstämma den 27 november 2012 samt vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013.

