

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLEMMINGEN nr 11

Föreningens firma och ändamål**§1.**

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Klemmingen nr 11, har till föremål för sin verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten Krokslätt 67:11, samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad åt sina medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad nyttjanderätt till bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Medlemskap**§2.**

Föreningen ska bestå av högst sexton (16) medlemmar, två (2) för varje bostad i föreningen. Varje medlem har en röst, om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst per bostadsrätt. Varje bostad får högst hysa fyra (4) permanent boende, om inte annat avtalats med styrelsen. Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller den som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus. Medlem må endast vara fysisk person.

Avgifter**§3.**

Årsavgift fastställs av ordinarie föreningsstämma och betalas av medlemmarna förskottsvis per kalendermånad, senast sista vardagen i varje kalendermånad. Den av ordinarie föreningsstämma beslutade årsavgiften skall täcka föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder som stadgas nedan.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgiften bestäms i förekommande fall av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2.5% och pantsättningsavgiften högst till 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätt svarar solidariskt med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall i förekommande fall, betalas på det sätt styrelsen beslutar.

Överlåtande av bostadsrätt**§4.**

Bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. **Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till föreningen inlämna skriftligt besked härom med angivande av överlåtelsedag samt med uppgift på till vem bostadsrätten är överlåten.**

Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsföreningen. I ansökan skall anges namn, personnummer samt nuvarande adress.

§5.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen, i annat fall är överlåtelsen ogiltig.

§6.

När en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten **endast om denne beviljats medlemskap i föreningen.** Om medlemskap ej beviljas köpare av bostadsrätt är överlåtelsen ogiltig.

§7.

Medlemskap kan vägras sökande om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig permanent i bostadsrätten, eller om det kan antas att förvärvaren inte kan fullgöra sina skyldigheter gentemot föreningen. Medlemskap kan också vägras om förvärvaren kan antas bedriva verksamhet i lägenheten som strider mot föreningens stadgar, svensk lag eller som menligt stör övriga medlemmar i föreningen.

§8.

Dödsbo efter avliden medlem/bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre (3) år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i arvskifte eller bodelning. I det fall att dödsboet inte följer föreningens anmodan får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§9.**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med lägenhetens inre avses väggar, fönster, golv och tak samt inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdlöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller detta endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid vattenledningsskada.

Det är förbjudet att införa i lägenheten föremål eller djur som bostadsrättshavaren, eller annan person boende i lägenheten, vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra.

Bostadsrättshavaren är skyldig att inneha försäkring med bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring för att föreningen som helhet ska ha en heltäckande försäkring. Vid skada som berör både föreningen och den enskilde bostadsrättshavaren är bostadsrättsinnehavaren skyldig att bistå styrelsen även om den vållande partern står för själva reparationen.

§10.

Föreningen svarar för fastighetens underhåll, inklusive stamledningar för vatten, avlopp och el även inne i lägenheterna. Föreningen svarar även för yttersidorna av dörrar och fönster till lägenheterna.

§11.

För balkongerna svarar bostadsrättshavaren för normal skötsel. För balkongernas målning och nödvändiga reparationer svarar föreningen.

§12.

Bostadsrättshavaren får inte utföra avsevärd förändring av lägenheten utan tillstånd från styrelsen. Som avsevärd förändring räknas förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, ventilation eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändrings-, underhålls- och reparationsarbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande normer. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålls innan arbete påbörjas.

§13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att i användandet av lägenhet och andra delar av fastigheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall också rätta sig efter de regler föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar vad gäller lägenheter och fastigheten. Det åligger även bostadsrättshavaren att tillse att detta också iaktas av de som hör till hans hushåll eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Meddelanden från föreningen skickas ut via E-post eller via lapp i medlemmarnas brevlåda.

§14.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenhet när så är nödvändigt för tillsyn eller för arbete som föreningen svarar för. Meddelande om detta skall ges före sådant tillträde. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren vägrar föreningen tillträde när den har rätt till detta kan tingsrätten besluta om handräckning.

§15.

Bostadsrättshavare får inte inhysa utomstående personer i lägenheten om detta medför men för föreningen eller annan medlem i föreningen.

§16.

Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§17.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer i andra stycket samt §18 förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer, i förekommande fall, med att betala upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift utöver två (2) veckor från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §15 eller §16,
4. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som sägs i §13 vid användande av lägenhet eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavaren,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet eller om lägenheten används helt eller till väsentlig del till verksamhet som strider mot svensk lag,
8. om bostadsrättshavaren, någon i hans hushåll eller person som inte tillfälligt bor i lägenheten allvarligt stör andra medlemmars husfrid under längre tid. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§18.

Uppsägning enligt §17 första stycket, punkterna 2 – 8, får endast ske om bostadsrättshavaren trots tillsägelse inte vidtar rättelse. I fråga om punkt 2 innebär det att uppsägning inte får ske om bostadsrättshavaren omedelbart efter tillsägelsen ansöker om tillstånd för upplåtelsen och ansökan beviljas. I fråga om punkt 7 får uppsägning ske trots att verksamheten upphört om verksamheten lett till åtal och tingsrätt, domstol eller motsvarande myndighet funnit att verksamheten stridit mot svensk lag.

Med tillsägelsen skall skriftligen fogas uppmaning till vidtagande av rättelse samt med hänvisning till föreningens stadgar paragraferna 17 och 18 varsel om uppsägning.

§19.

Har uppsägning av bostadsrättshavare skett enligt paragraf §17 skall utflyttning ha skett senast på det månadsskifte som inträffar tre (3) månader efter det att uppsägning skett. Har bostadsrättshavaren vid avflyttningen ej sålt bostadsrätten skall denna säljas på offentlig auktion så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och kända borgenärer som berörs av försäljningen kommer överens om annat. Vad som vid sådan försäljning återstår tillfaller denne. Innan sådan försäljning sker skall bostadsrättshavaren åtgärda eventuella brister som han svarar för och som påpekats vid inspektion av föreningens styrelse. Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

§20.

De till fastigheten hörande förråden, parkeringarna och lokalerna fördelas av styrelsen enligt uppgjord kölista. Bostadsrättsinnehavare har förtur framför externa hyresgäster. Andra bostadsrättsinnehavare har också förtur framför bostadsrättsinnehavare med flera p-platser, förråd eller lokaler. Årsavgiften för förråden, parkeringarna och lokalerna beslutas vid ordinarie föreningsstämma. I anslutning här till skall även beslutas hur föreningen skall nyttja årsavgifterna från förråden, parkeringarna och lokalerna. Parkeringarna får bara användas till personbilar.

Föreningstämman**§21.**

Föreningens beslutande organ är föreningsstämman. Under förvaltningsåret äger styrelsen att utföra det som föreningen beslutat på ordinarie föreningsstämma, samt att i övrigt förvalta föreningens egendom och intressen på tillbörligt sätt. **Styrelsen skall, om så erfordras, sammankalla föreningens medlemmar till extra föreningsstämma för fattande av beslut i frågor som ej beslutades vid ordinarie föreningsstämma och som bedöms vara av vikt för föreningens förvaltande.**

§22.

Styrelsen äger ej rätt att besluta om försäljning av eller inteckning i fastigheten och ej heller om rivning av fastigheten.

§23.

Varje medlem äger på föreningsstämman, eller annat av styrelsen sammankallat möte, en röst. Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlems make eller person som varaktigt sammanbor med medlem har rätt att företräda hans röst vid sådant möte. Medlem äger rätt att med skriftlig fullmakt utöva rösträtt för ytterligare en andel utöver sin egen. Vid omröstning gäller den mening som erhållit flest röster. Ordföranden i föreningen äger vid lika röstetal utslagsröst. Motion från medlem ska lämnas senast 15 feb för att behandlas av styrelsen.

§24.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas i Göteborg en gång om året före april månads utgång. Vid detta möte skall styrelsen för granskning framlägga berättelse rörande föreningens ställning och förvaltning av föreningens angelägenheter under det gångna året jämte balansräkning samt resultaträkning och revisionsberättelse.

Vid ordinarie föreningsstämma skall också följande frågor förekomma:

1. fråga om fastställande av resultat- och balansräkningen
2. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
3. fråga om användandet av eventuell vinst, eller, om förlust uppkommit, hur med anledning av detta föreningen skall förfara
4. val av styrelse och revisorer samt suppleanter där så erfordras
5. bestämmande av arvode åt styrelse och revisor

Räkenskaper, Avsättningar och användning av årsvinst

§25.

Föreningens räkenskaper föres över kalenderår. **Bokslut per den 31 december skall vara färdig senast den 15 mars påföljande år och då jämte förvaltningsberättelse, balansräkning samt resultaträkning tillhandahållas revisor för granskning.**

§26.

Vinst som uppkommer på föreningens verksamhet överförs i ny räkning.

§27.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Reservfond
2. Dispositionsfond

Till reservfonden avsättes enligt beslut på ordinarie föreningsmöte medel för reparationer och annat löpande underhåll på fastigheten. Avsättning till reservfond skall ske med lägst 5% av beslutad årsavgift från varje medlem. Ur denna fond kan medel brukas för att täcka kostnader för underhållsplanens aktiviteter.

Dispositionsfonden bildas av det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond kan medel brukas, efter beslut av kallad föreningsstämma, för att bekosta större reparationer eller moderniseringar eller för att täcka uppkomna förluster å föreningens rörelse.

Styrelse och Revisorer

§28.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborg. **Styrelsen skall bestå av tre (3) ledamöter jämte, om så beslutas vid ordinarie föreningsstämma, en suppleant.** Styrelsen väljes årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa års ordinarie föreningsstämma. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall även årligen på ordinarie föreningsstämma utses två (2) revisorer samt, om så beslutas, en suppleant.

§29.

Som firmatecknare utses två (2) ledamöter ur vald styrelse, varav den ene skall vara ordföranden för vald styrelse.

§30.

Styrelsen äger å föreningens räkning rätt att bevilja medlem utträde ur föreningen samt att bevilja ny medlem inträde i föreningen. **Meddelande härom skall skriftligen göras till föreningens samtliga medlemmar.**

Övriga bestämmelser

§31.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma eller annat av styrelsen kallat föreningsmöte skall skriftligen via mail eller post göras tidigast fyra veckor före och senast fjorton (14) dagar före detsamma. Vid extra föreningsstämma ska kallelse skickas senast en vecka i förväg.

§32.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt 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.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen rätt att ta ut en avgift som årligen får uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av medlemmen. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§33.

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

Vid föreningens upplösande skall sedan verksamheten lagligen avvecklats behållna tillgångar delas lika på föreningens medlemmar i förhållande till andelstal.


§34.

I allt, som inte stadgats enligt ovan, gäller lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen i svensk lagstiftning.

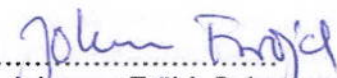
.....

Att förestående stadgar blivit antagna på kallat föreningsmöte med föreningens medlemmar den 18/5 betygar undertecknade, föreningens styrelse

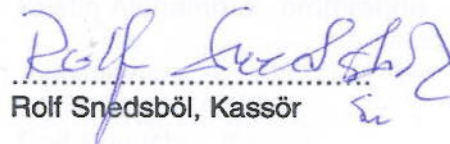
Göteborg vid extra föreningsmöte den 18 maj 2015.



Kristin Alehammar, ordförande



Johanna Fröjd, Sekreterare



Rolf Snedsböl, Kassör