

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOLKEN NR 1

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Tolken nr 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

5 §

Till medlem i föreningen kan antagas fysisk person, som förvärvat bostadsrätt i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat bostadsrätt gemensamt skall båda antagas som medlemmar. Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Till ansökan skall bifogas en bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet. Fråga av om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal.

6 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

7 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift, fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan besluta att för arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande av högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

7a §

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelsen skall betalas av bostadsrättshavaren och får årligen motsvara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Utöver i denna paragraf nämna avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av överskott

8 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

8a §

Inom föreningen skall bildas fond för planerat underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelse, revisorer och firmateckning

9 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make / maka eller närstående, som varaktigt sammanbo med medlemmen. Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten.

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen därtill utser.

11 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd förvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Förvaltaren får ej vara ordförande i styrelsen.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att in-teckna och belåna sådan egendom upp till maximalt tre basbelopp utan att extra föreningsstämma hållits.

14 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

15 §

Två revisorer utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om minst tre av föreningens medlemmar så kräver skall en av revisorerna vara auktoriserad.

revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen så bestämmer eller någon revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom skriftlig kallelse till samtliga medlemmar.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillsändas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

17 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i god tid före stämman.

18 §

Vid ordinarie stämma skall följande ärende behandlas:

1. stämmans öppnande
2. fastställande av dagordning
3. val av ordförande för stämman
4. val av sekreterare för stämman
5. val av två justeringsmän, att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
6. fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. fastställande av röstlängd
8. föredragning av styrelsens årsredovisning
9. föredragning av revisionsberättelse
10. fastställande av resultat och balansräkning
11. fråga om beviljande av ansvarsfrihet
12. beslut om resultatdisposition
13. arvoden åt styrelsen och revisorer
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av två revisorer
16. val av valberedning
17. stadgeenligt inkomna motioner
18. stämmans avslutande

19 §

Över beslut som fattas på stämman skall föras protokoll som justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

20 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelser mot föreningen. Kan medlem ej själv utöva sin rösträtt har han rätt att låta annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbo med medlemmen utöva sin rösträtt.

Beslut fattas genom enkel majoritet vid lika röstetal avgörs val genom lottning, i andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

21 §

Beslut om:

- försäljning
- nedrivning
- större ombyggnad av föreningens fastighet
- föreningens upplösning
- ändring av stadgarna

är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämman som sist hållits, fattats med kvalificerad majoritet. Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas grundavgift eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt SFS: 1991:614 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelse i föregående stycke får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Medlemmens och föreningens skyldigheter

23 §

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom själv, iakttagas även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som har inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för lägenhetsinnehavarens räkning. Medlem ansvarar för att tillträde till lägenheten lämnas i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

24 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjäna endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

25 §

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten. Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

26 §

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses alltid sådana förändringar som erfordra byggnadslov. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan ansökan inges skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba föreningen på grund av detta.

27 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

28 §

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

Förverkande av nyttjanderätten

29 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två förfallodagar efter förfallodagen
 - 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 23 § eller 28 §
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, 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
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 23 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 29 § 7 inte fullgörs. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 - 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 29 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Förfarande vid förverkande

30 §

Nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 29 § första stycket 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten. Det samma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 29 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 29 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avse i 29 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

31 §

Är nyttjanderätten enligt 29 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

32 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 29 § första stycket 1, 4, 6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 31 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 29 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att flytta tidigare.

Offentlig auktion

33 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 29 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Upplösning

OK
HE
KE

34 §

Vid föreningens upplösning skall det förfaras enligt bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

Övrigt

35 §

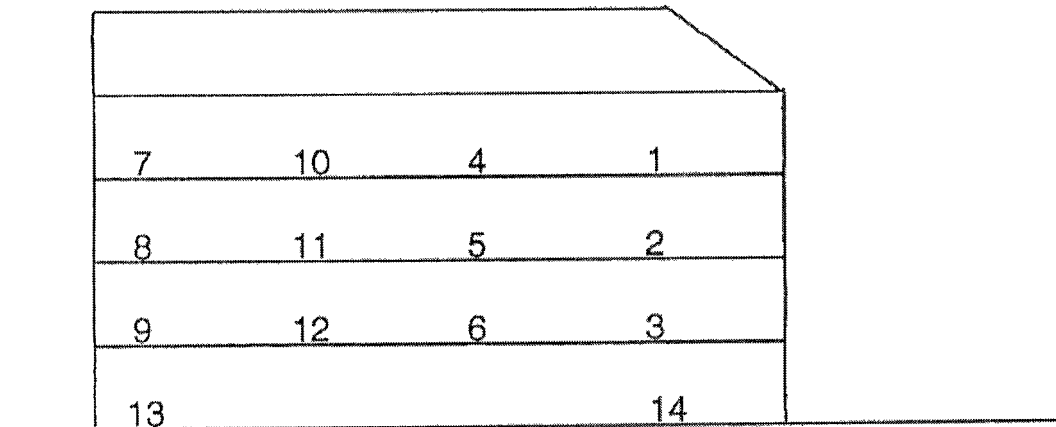
I allt varom här ovan ej stadgats gäller bostadsrättslagen (1991:614).

36 §

Andelstalen för de av föreningen upplåtna lägenheterna skall vara enligt följande:
 Lägenheterna nummer 1 - 3 om 2 rum och kök, 57,5 km², skall ha andelstalet 9,85.
 Lägenheterna nummer 7 - 9 om 2 rum och kök, 57 km², skall ha andelstalet 9,30.
 Lägenheterna nummer 4 - 6 om 1 rum och kök, 42 km², skall ha andelstalet 7,09.

Lägenheter: nummer 1 – 12

Lokaler: nummer 13 – 14



Sektion genom huset, sett från Thorburnsgatan.

Att ovanstående stadgar för Bostadsrättsföreningen Tolken nr 1 överensstämmer med dem som antagits vid föreningsstämman 2019-06-03 intygar nedanstående styrelseledamöter.

Göteborg 2019-08-15

Klas Ivarsson

Klas Ivarsson

Henric Erntoft

Henric Erntoft

Per Viktorsson

Per Viktorsson

Emelie Martinsson

Emelie Martinsson