

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Gustaf Wasa 747000-0220 i Trelleborg

Föreningens firma och ändamål.

§1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Gustaf Wasa

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§2 När en bostadsrätt överlåtits och 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. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§3 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Avgifter

§4 Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uppgå till högst 2,5 % respektive 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc. Kan tas ut efter förbrukning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- §5 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- §6 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.
- §7 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men eller störningar för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- §8 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de regler som föreningen i överrensstämmelse med ortens se. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten samt som är där för att utföra arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

- §9 En bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen inte ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren 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.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

§10 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett fastigheten med. Föreningen svarar också för att fastigheten hålls i gott skick

Bostadsrättshavarens ansvarar för lägenheten omfattar underhåll och reparationer av bland annat.

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- ytterdörren handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom ytterdörrens yttersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- lister, foder, stuckaturer, innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- elektronisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong och altandörr

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 belysning.
- vitvaror, sanitetsporcelain, rensning av golvbrunn, tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt och elektronisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredningsutrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk, och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavaren eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller utfört arbete för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själ vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsätgard, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§11 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När lägenheten skall tvångsförsäljas enl. BRL är lägenhetsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelse förverkas 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 fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller i 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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål

Styrelse och revisorer

§13 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av tre ledamöter och minst en och högst två suppleanter

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två respektive ett år.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av den ledamot som styrelsen utser.

§14 Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter i 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 för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§15 Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§16 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan – 31 dec.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§17 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

§18 Föreningsstämman skall välja revisor för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§19 Revisionsberättelse skall avges senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

- §20 Föreningsstämman skall hållas senast före juni månads utgång.
- §21 Medlem som önskar anmäla ärende till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast den 31 mars.
- §22 Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen ska delas ut senast två, tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse till stämman sker genom anslag i trappuppgång eller genom brev.
- §23 Vid föreningsstämman 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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- §24 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, styrelseledamot, 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, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- §25 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.
- §26 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Meddelanden till medlemmarna

- §27 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

- §28 Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll till vilken årligen skall avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Allmänna bestämmelser

- §29 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.
- §30 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändringar eller tillägg i stadgarna anses gälla.

