

Stadgar för bostadsrättsföreningen Västra Villastaden

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västra Villastaden

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 bostadsrättshavare.

§ 3 Särskilda bestämmelser

Styrelsen skall ha sitt säte i Kungsbacka kommun

§ 4 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr § 17

§ 5 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

§ 6 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap § 10, bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra fråga om medlemskap.

§ 7 Utträde ur föreningen

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

§ 8 Avgifter

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Styrelsen kan besluta om en extraavgift för bostadsrätten baserad på kostnader för underhåll av godkända byggnationer/installationer i lägenheten jämte tillhörande utrymmen/ytor som utförts av aktuell eller tidigare bostadsrättsinnehavare och för vilka föreningen tagit över underhållsansvaret.

§ 9 Avsättning och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsyta.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 10 Styrelse och revisor

Styrelsen består av ordförande och minst två och högst fyra ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11 Styrelsen

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 lika röstetal gäller ordförandes utslagsröst.

§ 12 Föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 13 Förvalta föreningen

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14 Avhända föreningen dess fasta egendom

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15 Styrelsens åliggande

Styrelsen åligger:

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det
- förflutna räkenskapsåret, samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 Revisor och suppleant

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 17 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom personligt skriftligt meddelande. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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 i stället skickas till medlemmen

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

§ 18 Ärende vid stämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19 Ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Ordföranden väljer sekreterare
- d) Val av justeringsmän/protokolljusterare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelsen
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Frågan om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) Fråga om arvoden och beslut om antal ledamöter i styrelsen och suppleanter
- l) Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
- m) Val av revisor och suppleanter
- n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1) att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
- 2) att stämmans beslut förs in i protokollet samt
- 3) om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

§ 21 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud skall förete skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Biträde har yttranderätt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bl.a fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap § 16, 19 och 23 i bostadsrättslagen (1991:614).

§ 22 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 23 Ny innehavare

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§ 24 Inträde i föreningen

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25 Bostadsrätt som övergått genom bodelning, arv, eller liknande förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 26 Överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser, samt köpeskillingen, anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 27 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskiftet som angivits i denna.

§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- samt svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation pga. brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av godkända byggnationer/installationer i lägenheten jämte tillhörande utrymmen/ytor som utförts av aktuell eller tidigare bostadsrättsinnehavare.

§ 29 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 30 Bostadsrättshavaren skyldigheter

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 särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 28, fjärde stycket.

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

§ 31 Bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 32 Upplåta hela sin lägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen

inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 33 Lägenhetens användande för annat ändamål

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34 Inrymma utomstående personer i lägenheten

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

§ 35 Nyttjanderätten till en lägenhet

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad, och föreningen 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 vardagar efter förfallodagen.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om lägenheten används i strid med §§ 33 eller 34
- 4) om 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 huset
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas

vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare

- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 31 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till 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 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter blir att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenheten får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 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.

§ 36 Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap, § 29 bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 37 Utöver dessa stadgar

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:164) och andra tillämpliga lagar.