

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIBERGSHÖJDEN

Föreningens firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kvibergshöjden.

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

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Medlemskap i föreningen

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde 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 diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 3

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer och styrelsen avgör frågan om att anta en medlem.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Avgifter till föreningen

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingående ersättning för kabel-TV, snöskottning, gatubelysning och andra nyttigheter som kommer lägenheterna till nytta till lika delar, kan fördelas lika mellan lägenheterna.

Ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten, hushålls elektricitet och sophämtning/renhållning ingår inte i årsavgiften, utan det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad sörja för att lägenheten förses med värme, varmvatten, konsumtionsvatten, hushålls elektricitet och sophämtning/renhållning.

Årsavgiften skall betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift får uppgå till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Om föreningen beviljat medlem möjlighet till andrahandsuthyrning, har föreningen möjlighet att ta ut en årlig administrativ avgift om maximalt 10% av gällande prisbasbelopp.

Avgifterna skall betalas 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 samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen. De underhålls- och reparationsåtgärder bostadsrättshavaren vidtar skall utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ansvarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat;

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt samt fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar och stuckatur,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten såsom ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el och informationsöverföring – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten mm,
- golvbrunn inklusive klämring,
- eldstäder och braskaminer samt rökgångar i anslutning därtill,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm, bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas och bågar i fönster och dörrar och till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av fönster/fönsterdörr,

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och rökgångar, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskotning.

§ 6

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren skall svara för enligt § 5. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 7

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll, installationer och om/byggnader/tillbyggnader.

§ 8

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 9

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1 ingrepp i en bärande konstruktion,
- 2 ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3 annan väsentlig förändring av lägenheten som till exempel om- och tillbyggnad.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 10

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

Styrelsen**§ 11**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett 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.

Konstituering och firmateckning**§ 12**

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Beslutförhet**§ 13**

Styrelsen är beslutför 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 för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Avyttring, till- eller ombyggnad mm**§ 14**

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

Räkenskapsår och årsredovisning**§ 15**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

Revisorer**§ 16**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – **behöver ej vara auktoriserad eller godkänd.**

Revision**§ 17**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 18

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma**§ 19**

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

Extra föreningsstämma**§ 20**

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

Motionsrätt**§ 21**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

Dagordning

§ 22

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende jämlikt § 21
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma

§ 23

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra stämma.

Röstning

§ 24

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter har medlemmen ändå endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden gentemot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde

§ 25

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.

Ombud 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 medlems make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen i denna bestämmelse anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att denna är gift med den andres syskon. Person som biträder medlem på föreningsstämman har även yttranderätt.

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 som är närvarande vid föreningsstämman.

Beslut vid stämma

§ 26

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

8

Valberedning**§ 27**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Protokoll från föreningsstämma**§ 28**

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

Meddelanden till medlemmarna**§ 29**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Stadgeändring**§ 30**

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.

Fonder**§ 31**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen bör dock 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.

Vinst mm**§ 32**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med § 31, balanseras i ny räkning.

Upplösning**§ 33**

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

Övrigt**§ 33**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 14/10-23

Sonja Jochheim

Per Erik Andersson

Sonja Jochheim

Pami

Vidimeras:

De Bort
19510303-5134

Johansson
19510729-3986

8