

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pluto 1

§ 1 Föreningens namn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Pluto 1.

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 3 Ändamål och verksamhet

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

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt får ske till fysisk person.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten på sätt framgår av bostadsrättslagen.

Vid övergång av bostadsrätt genom gåva, bodelning, arv eller testamente tillämpas bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens byggnad. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bestämmelserna i bostadsrättslagen. Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen under den tid bostadsrätten innehas. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

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

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats. Om upplåtelseavgift tas ut, ska även den anges.

Ett avtal om överlåtelse ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser och det avtalade priset anges. Kopia av överlåtelseavtalet ska snarast inges till styrelsen.

§ 4 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen anser att det föreligger skäl för detta. Begär en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar att extra stämma ska hållas för ett speciellt ändamål ska styrelsen kalla till sådan stämma.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i respektive lägenhets brevlåda eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på föreningens internethemsida eller på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i respektive lägenhets brevlåda.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringsmän.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Val av en extern revisor och en intern revisorer.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman. Vid extra stämma iaktas punkterna 1 – 4 ovan.

Medlem som vill att visst ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före den 19 april.

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning. Stämmans beslut är den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden bestämmer om inte annat sägs i stadgarna för avgöranden av viss fråga. Utöver vad nu sagts gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen om särskild röstövertikt för där angivna fall.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röster förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans beslut avyttra föreningens byggnader och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen sköter föreningens uthyrning av lokaler. Gemensamma lokaler får kostnadsfritt nyttjas endast av föreningens medlemmar om styrelsen godkänner nyttjandet.

Styrelsen ska avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna en årsredovisning som ska innehålla en redogörelse för verksamheten under året (förvaltningsberättelse), en redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och en redogörelse för föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Styrelsen ska upprätta en budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Styrelsen ska minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska läggas fram, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

Styrelsen ska senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens skriftliga förklaring över revisorernas eventuella anmärkningar tillgänglig för medlemmarna.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer varav en ska vara fristående från föreningen (externrevisor) och en ska vara medlem i föreningen (internrevisor) av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorena ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen lämnad till styrelsen senast i april.

Om revisorena har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Det ankommer på styrelsen att bestämma om och hur stora avgifter som ska tas ut när medlem disponerar gemensamhetsutrymmen såsom övernattningsrum, samlingslokal, relaxavdelning och andra utrymmen som får användas av medlem efter styrelsens godkännande.

§ 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll och en amorteringsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till amorteringsfonden. Medel på amorteringsfonden får vid behov även användas för andra ändamål.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad eller inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra skada eller olägenhet för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke eller om samtycke inte ges hyresnämnden lämnat tillstånd till andrahandsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ska delta i skötseln av föreningens fastighet efter förmåga samt i övrigt iakta vad som krävs i detta hänseende på grund av de speciella kulturminnesförhållanden som råder beträffande fastighetens förvaltning, vård och skötsel.

Bostadsrättshavaren ska kontinuerligt kontrollera gas-, värme-, vatten- och avloppsledningar inom lägenheten och genast anmäla misstänkt läckage till styrelsen. Bostadsrättshavaren ska även snarast anmäla skador och brister på föreningens fastighet i övrigt.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Vill bostadsrättshavaren företa åtgärder i lägenheten som berör eller medför ingrepp i de delar av föreningens fastighet som föreningen ansvarar för ska bostadsrättshavaren stå för de kostnader som åtgärderna orsakar föreningen i den mån inte föreningen ska stå för kostnaden enligt lag. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

– rummens väggar, golv och tak

- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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 borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren ska vid avflyttning snarast tillse att det inte finns kvarlämnad egendom på vind och i källare. Finns sådan egendom kvar efter avflyttningen ska styrelsen snarast uppmana bostadsrättshavaren att avlägsna egendomen. Sker inte detta efter skälig tid får föreningen transportera bort egendomen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Medlems bostadsrätt är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att betala eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används för annat ändamål än som bostad eller om utomstående personer nyttjar lägenheten i strid mot vad som sägs i stadgarna.
4. Om bostadsrättshavaren eller godkänd andrahandsnyttjare, genom vårdslöshet orsakat ohyra i lägenheten och bidragit till att den spridits till andra delar av fastigheten.

5. Om lägenheten grovt vanvårdats till skada för föreningen och annan medlem.
6. Om bostadsrättshavaren utan giltig ursäkt inte lämnar tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
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 i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ljudisolering, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.