STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1-4
organisationsnummer 716444-0484

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1-4.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Medlemskap, upplåtelse och övergång av bostadsrätt

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas den fysiska eller juridiska person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

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

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

4 §

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet som upplåtelsen avser samt det belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

5 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris för insatsen. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska tas ut ska även denna anges.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

6 §

Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, ska inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för köparen.

Föreningen ska därefter bekräfta till säljare och köpare dels huruvida säljaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida köparen inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

7 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

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

8 §

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

9 §

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka eller registrerad partner, får inträde i föreningen inte vägras maken/makan eller registrerad partner. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

10 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

11 §

Den, till vilken bostadsrätten övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare. Detta gäller såvida ej annat överenskommits mellan föreningen och den till vilken bostadsrätten övergått.

12 §

Bostadsrättshavare får inte överlåta andel i dennes bostadsrätt utan styrelsens tillstånd.

Avsägelse av bostadsrätt

13 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse ska göras skriftligen till styrelsen.

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

Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

14 §

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättningar till fonder.

Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till lägenheternas andelstal och betalas av bostadsrättshavare i förskott på tider som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften eller

annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för när underrättelse till föreningen sker om pantsättning.

Styrelsen kan besluta att ersättning för vatten, avlopp, renhållning eller el ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

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

15 §

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap. 31 § bostadsrättslagen.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

Underhåll av lägenheten

16 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 19 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak samt den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och diskmaskin; bostadsrättshavaren ansvarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskoppar på vattenledning till denna inredning,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr,
- radiatorer och värmeledningar samt varmvattenberedare
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten m.m. till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, spiskåpa, ventilationsdon.
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
- handdukstork som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
- egna, övriga installationer.

Utöver ovanstående ansvarar bostadsrättshavaren för underhåll och i förekommande fall avveckling/bortmontage av övriga, egna yttre installationer (som i förekommande fall på förhand har godkänts av styrelsen enligt 19 § – såsom t.ex. luftvärmepump, spabad, vedeldad badtunna m.m.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning för altan. Vidare ansvarar bostadsrättshavaren för altangolvets ytskikt.

17 §

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

18 §

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen utföra åtgärd som innefattar

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tredje punkten innefattar även t.ex. installation av spabad, vedeldad badtunna, luftvärmepump eller annan exteriör eller interiör, frivillig installation. För sådan installation ska bostadsrättshavaren själv bekosta installation, underhåll och eventuella skador samt flytt- eller återställningskostnader som skulle kunna uppstå med anledning av installationen, samt, om det är möjligt, se till att erforderlig försäkring finns som täcker eventuell skada som orsakats med anledning av installationen.

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.

20 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne ska rätta sig efter de särskilda ordningsregler, reglementen och särskilda föreskrifter och bestämmelser som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap. 12 § tredje stycket p 2. bostadsrättslagen.

21 §

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

22 §

Bostadsrättsföreningen eller dess representant har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Föreningen eller dess representant äger därvid rätt att beredas tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, huvudnyckel eller dylikt, dock ska den besökande genom påringning eller dylikt ha förvissat sig om att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

23 §

Bostadsrättshavare får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

24 §

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

25 §

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

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

26 §

Inom föreningen ska en fond för yttre underhåll bildas.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske årligen med belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt 27 §.

27 §

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens. Vidare ska styrelsen årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

STYRELSE OCH REVISORER

28 §

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

29 §

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande vid styrelsesammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenat sig om och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

30 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter att, två tillsammans teckna föreningens firma. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

31 §

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

32 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

33 §

Det åligger styrelsen att:

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

34 §

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska årligen en eller två revisorer och en eller två revisorssuppleanter utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs vid ordinarie föreningsstämma, för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

35 §

Revisor ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot någon författning eller föreningens stadgar.

Revisor ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

36 §

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året, före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och ska därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska avsändas senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut härom, ska stämman hållas i Granfjällsstöten, Sälen.

37 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

38 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
b) Val av ordförande vid stämman
c) Val av justeringsmän
d) Fråga om kallelsen till stämman skett behörigen
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
f) Föredragning av revisorns årsberättelse
g) Fastställande av balansräkning
h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
j) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
k) Fråga om arvoden, rese- och traktamentesersättningar till styrelse och revisorer
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter
m) Val av revisor och suppleant
n) Fråga om eventuellt tillsättande av valberedning
o) Övriga i behörig ordning anmälda ärenden
p) Fråga om var nästa års föreningsstämma ska hållas

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

39 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom fyra veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet ska utsändas till medlemmarna.

40 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska presentera skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska presenteras i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

För fysisk person gäller att endast annan medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte en närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den person vald

som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Räkenskapsår och årsredovisning

41 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Före Mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

42 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

ÖVRIGT

43 §

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

44 §

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan författning som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.