

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Blockgränd 3

Antagna 12 maj 2018

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Blockgränd 3.

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Medlemskap

Inträde till föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 Bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostaden ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning, yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap.

Bostadsrättslagen. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt (dock ej till juridisk person) överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkts kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelsen ska avgas senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut per brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.

3) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

- 4) Val av en eller två protokolljusterare.
- 5) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 6) Fastställande av dagordning.
- 7) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- 8) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter.
- 9) Fråga om styrelse- och revisionsarvoden.
- 10) val av styrelse, och i förekommande fall, revisor och eventuella revisorssuppleanter.
- 11) Val av valberedning
- 12) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 9 Medlems röst

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

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 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 andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering 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 ta 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 författning.

§ 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 bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. 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 dispositionsfonden.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husens underhåll.

Till de inre räknas:

- a) Rummens väggar, golv och tak.
- b) Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- c) Glas i fönster och dörrar.
- d) Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Här ingår bland annat:

- Ytskikt i rummets väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen som hör till lägenheten. Här ingår exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, kyl, frys, tvättmaskin och andra vitvaror samt ledningar och anslutningar som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar. Här ingår bland annat lister, foder, karm, tätningslister samt lås. Dock inte målning av ytterdörrens utsida. För byte av ytterdörr fordras styrelsens godkännande med avseende på utseende tekniska krav (exempelvis brand och buller).
- Glas i fönster och dörrar inklusive tätningslister mm. Målning av fönsterns insida men inte från utsidan synliga delar.
- Målningar av radiatorer och värmeledningar
- Synliga ledningar i lägenheten som endast betjänar lägenheten.
- Armaturer för vatten (blandare, avstängningsventiler, kopplingar mm) inklusive packningar.
- Golvbrunnar, klämringsring på golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Rengöring av fläktkåpa, ventilationsaggregat samt till- och frånluftsdon.
- Fläktkåpa som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Gruppcentral/säkringsskåp, synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, fasta armaturer, ringklocka.
- Brandskyddsutrustning (exempelvis brandvarnare och brandsläckare).
- Andra installationer som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, gäster, annan som inrympts i lägenheten eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens 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 denne borde ha beaktat.

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

§ 17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, ventilation samt anordning för informationsöverföring.

De åtgärder som vidtas ska utföras fackmässigt.

§ 18 Upplösning av förening

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