

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRAGSKIVLINGEN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kragskivlingen i Borås.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt, och medlemmen kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Borås kommun.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han av styrelsen antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap och överlåtelse av bostadsrätten förmedlas skriftligen av föreningen med angivande om överlåtelседag, försäljningspris och övriga villkor.

Medlemskap får inte vägras om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

I övrigt gäller bostadsrättslagens bestämmelser om medlemskap.

## AVGIFTER

### 3 §

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

### 4 §

Bostadsrättshavare kan avsäga sig bostadsrätten och bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid månadsskiftet närmast efter tre månader från avsägelsen.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande underhållet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet

- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inkl. nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs

- innerdörrar

- målning av radiatorer - dock ej byte

- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar

- ventiler, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, eluttag

- fönsterglas, beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum svarar bostadsrättshavaren bl a även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

- inredning och belysning

- vitvaror, sanitetsporcelain och kranar

- golvbrunn inkl rensning

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom

- skåp, vitvaror, fläkt, diskmaskin och kranar

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

För att undvika stora kostnader vid skador rekommenderar föreningen medlemmarna att lägga till bostadsrättsförsäkring i sin hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla fel och brister i sådan utrustning som föreningen svarar för samt rinnande kranar och toaletter.

**6 §**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller risk finns för omfattande skador har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**7 §**

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder och reparationer i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare.

**8 §**

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

**9 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd företa väsentlig förändring av lägenheten.

Åtgärd som avser ändring i bärande konstruktion och ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

**10 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten och trädgården iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall se till att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom.

Föremål som kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

**11 §**

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 eller har rätt till enligt 6 §. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning.

**12 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd upplåta lägenheten i andra hand till annan än medlem.

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

**13 §**

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

**14 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan

medlem

- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- lägenheten till väsentlig del används för näringsverksamhet eller verksamhet, vilken utgör en inte oväsentlig del av brottsligt förfarande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### 15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

#### 16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas.

### STYRELSEN

#### 17 §

Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter. Styrelseledamöterna väljs för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i lägenheten.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Alla styrelseledamöter skall kallas skriftligen till styrelsens sammanträden. I kallelsen anges de ärenden som skall behandlas.

Styrelsen är beslutför när minst tre av dess ledamöter är närvarande och ense om beslutet. Styrelsens protokoll skall justeras av samtliga närvarande ledamöter.

#### 18 §

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

#### 19 §

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom och avge redogörelse i årsredovisningen.

### RÄKENSKAPER OCH REVISION

#### 20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie före-

ningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

#### 21 §

Föreningsstämman väljer fram till nästa ordinarie föreningsstämma två revisorer och två revisorssuppleanter. Av dessa - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall en revisor och en suppleant vara auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman.

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Revisorernas arbete skall vara avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 15:e april.

#### 22 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

### FÖRENINGSTÄMMA

#### 23 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

#### 24 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta skriftligen till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

#### 25 §

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 behandlat på stämman.

#### 26 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av protokollförare
5. Förteckning av närvarande medlemmar
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter

16. Val av valberedning
17. I stadgeenlig ordning anmälda ärenden

Innan ordförande utsetts leds stämman av styrelsens ordförande eller annan styrelsemedlem

### **27 §**

Av styrelsen utfärdad kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningen eller utdelas.

### **28 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt som gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem får ta med högst ett biträde på stämman. Endast medlemmens make, sambo eller närstående får vara biträde.

### **29 §**

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande medlem begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

### **30 §**

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

## **ÄNDRING AV STADGAR**

### **31 §**

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

**FONDER****32 §**

Inom föreningen bildas fond för inre underhåll, fond för yttre underhåll och dispositionsfond.

Fonden för inre underhåll avser bostadsrättslägenheterna och bildas genom avsättning av ett belopp motsvarande minst 0,3 % av lägenheternas andelsvärde. Ökning beslutas av styrelsen.

Styrelsen skall 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 framtida underhåll.

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall därför ske årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

**UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN****33 §**

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

**ÖVRIGT****34 §**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2005-04-04 och extra föreningsstämma 2005-05-31.



Görd Backé



