

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOSTERHUSEN

ORGANISATIONSNUMMER: 716408-9125

Dessa stadgar antogs på stämmorna 2024-05-25 och 2025-01-25.

§1

Föreningens registrerade firma är Bostadsrättsföreningen KosterHusen.

§2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder 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, eller del av bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Strömstads kommun, Västra Götalands län.

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt i föreningen.

§6

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

§7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för bestridande av föreningens utgifter, så och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifter fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till de för bostadsrätten fastställda andelstalen.

Årsavgiften och övriga avgifter skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer och senast 30 dagar efter att avisering skett. Erlägges avgiften senare utgår årlig ränta med en räntesats om åtta (8) procentenheter över gällande referensränta samt, i förekommande fall, kravavgift m. m. enligt inkassolagen.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Pantsättningsavgift får uttas med högst 2% av prisbasbeloppet och överlåtelseavgift med högst 5 % av prisbasbeloppet. Erlägges av köparen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§8

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Reservering av medel för inre underhåll skall ske medelst en engångsavsättning på kr 10 000 per lägenhet från Fond för yttre underhåll.

Bostadsrättshavare till heläga lägenhet kan därefter avropa sin andel av inre underhållsfond efter eget behov. För delägd lägenhet tillkommer motsvarande rättighet styrelsen för KosterHusens Inventarieförening.

När lägenhetens andel av medel från engångsavsättningen är förbrukad bestrides kostnader för senare inre underhåll av egen lägenhet enskilt av bostadsrättsinnehavare till helägd lägenhet. För delägd lägenhet bestrides kostnader för senare inre underhåll medelst avgift till KosterHusens Inventarieförening, som reserverar medel för anslutna lägenheter till fond för inre underhåll i inventarieföreningen i enlighet med antagen underhållsplan.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfond, balanseras i ny räkning.

§9

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutförmär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens mening gäller den mening om vilken de flest röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes ordföranden.

När för beslutförmärhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras att beslutet skall vara giltigt att beslutet är enhälligt.

Styrelsen äger dock i undantagsfall, t ex i fråga om affärsförhandlingar eller medlemmars personliga och/eller ekonomiska förhållanden, besluta att del av protokoll skall sekretessbeläggas.

§11

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att två i föreningen eller en i föreningen med annan utsedd person teckna föreningens firma.

§12

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

För det ifall flera personer gemensamt äger bostadsrätt må styrelsen, såvida icke samtliga bostadsrättsinnehavare enas om annat, reglera samäganderettsfrågor. Dock må ändring av träffat avtal avseende vilka veckor som disponeras ej ske.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, inteckna eller belåna densamma.

§ 14

Styrelsen åligger:

- att avge årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma på vilken redovisningen och revisionsberättelse skall framläggas till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att utöver vad som föreskrivits i tillämplig lag vid lämpligt tillfälle tillställa medlemmarna årsredovisningen

§15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisor/er och minst en och högst två revisorssuppleant/er, av vilka minst en revisor och dennes suppleant måste vara auktoriserad revisor.

§16

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller av-styrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse därutöver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisningen.

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året under perioden 1 april - 30 juni.

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

Kallelse till ordinarie stämma skall, jämte dagordningen, sändas tidigast sex veckor innan och som senast två veckor innan stämman. De medlemmar som anmält e-postadress på hemsidan får kallelsen på e-post. Övriga medlemmar får kallelsen med post. Även medlemmar med angiven e-post kan dock begära utskick via post.

Till kallelse skall bifogas årsredovisning, revisionsberättelse samt ev. motioner, propositioner och valberedningens förslag. Kallelse till extra föreningsstämma skall avsändas tidigast sex veckor innan samt senast två veckor innan stämman. Kallelse skickas med e-post eller brev lika ovan,

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den siste januari.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b. Val av stämmofunktionärer: ordförande, sekreterare samt två justeringsmän tillika rösträknare.
- c. Fråga huruvida kallelse till stämman behöriges skett.
- d. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- e. Föredragning av revisionsberättelse.
- f. Fastställande av resultat- och balansräkningarna.
- g. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- h. Fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i. Fråga om antal suppleanter.
- j. Fråga om arvoden, rese- och traktaments-ersättningar till styrelseledamöter och suppleanter.
- k. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- m. Val av valberedning, varav en ledamot skall vara sammankallande.
- n. Övriga ärenden.
- o. Övriga frågor, i vilka stämman dock ej äger rätt att fatta beslut.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna a-c och o ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Vid föreningsstämman fört protokoll skall senast inom tre veckor från stämman vara tillgängligt på KosterHusens hemsida för medlemmarna. Kopia av stämmoprotokollet skall tillställas medlemmarna vid nästkommande allmänna utskick.

§21

Totalt ska det vid stämman finnas maximalt tjugo (20) röster – en röst (1) för varje bostadsrätt. Varje bostadsrätt ska representeras av maximalt en (1) person. Ingen medlem har mer än en (1) röst vid stämman, oavsett hur många bostadsrätter medlemmen äger eller deläger.

I det fall flera delägare till samma bostadsrätt närvarar vid stämman måste de vid varje omröstning vara överens för att kunna avge en röst. För att göra denna process smidig og demokratisk, ska det för varje delägd lägenhet genomföras en sluten omröstning, där varje närvarande delägare avlägger sin röst. I det fall närvarande delägare inte är överens, ska rösten för den bostadsrätten räknas som att den avstår från att rösta..

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, vilken ej behöver vara medlem i föreningen. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än två andra röstberättigande.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor, bl. a. fråga om ändring av stadgar, som för sin giltighet fordrar särskild röstövertikt, behandlas i enlighet med bostadsrättslagen.

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla, förutom upplåtarens fullständiga namn, personnummer samt adress för den till vilken bostadsrätt upplåtas. Vidare skall upplåtelsehandling innehålla uppgift om lägenhetens beteckning samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller registrerad partner får inträde i föreningen ej vägras, om icke synnerliga skäl föreligger, såsom att vederbörande tidigare ej skött sina skyldigheter mot föreningen. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn, styvbarn eller syskon.

§25

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåten solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningsstämman äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligt. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen.

§ 27

Bostadsrättshavare kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för fastigheten i övrigt enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i duschrum,
- icke bärande innerväggar
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, varmvattenberedare, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar med mera,
- glas i fönster och dörrar samt reparationer och målning av innersidor,
- radiatorer,
- ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- kolfilterfläkt, ventilationsdon, mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,

- brandvarnare,
- egna installationer.

§ 29

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavare skall därvid ställa sig till efterrättelse de föreskrifter som föreningen meddelar.

§ 30

Bostadsrättsföreningen eller dess representant har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representant äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användandet av reservnyckel, dock skall besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom därstädes närvarande person. Tillträde med användande av reservnyckel skall dock endast i undantagsfall ske om lägenheten är bebodd.

§ 31

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse i andra hand, såvida ej skäl härför föreligger.

§ 32

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

§33

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad om föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på den grunden som anges i bostadsrättslagen, exempelvis

1. om lägenheten användes i strid mot § 32 ovan
2. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 28 ovan skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare eller
3. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

§34

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till andelstalen.

§ 35

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelande till medlemmarna genom brev med post eller e-post.

§ 36

I allt vad som ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Anna Maria Therese Pettersson
Brf KosterHusen, SE716408912501, Brf Kosterhusen 35-6323-000, Norra Drottninggatan 23-25, 45131, Uddevalla
f338304f-030f-4c24-8a52-0dfdc4c42fbc - 2025-09-26 13:13:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3f1b58fa-f612-4651-b0ef-d37645518cf2 - SE
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Erik Skolem
Brf KosterHusen, SE716408912501, Brf Kosterhusen 35-6323-000, Norra Drottninggatan 23-25, 45131, Uddevalla
f1e1b552-a902-4142-b74b-a7460400ceb8 - 2025-09-26 13:37:31 UTC +03:00
BankID - c31f6eec-18a8-4c47-a7f2-b8edf6d33541 - NO
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

authority to sign	asemavaltuus	stältningsfullmakt	autoritet til a signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodia:	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende