

Stadgar för BRF Mollösund 5:397

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mollösund 5:397

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 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 löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår påminnelseavgift enligt vid var tid gällande lag.

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

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid överlåtelse av bostadsrätt får föreningen av förvärvaren ta ut en överlåtelseavgift om högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6–7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av pantsättaren ta ut en pantsättningsavgift om högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6–7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Prisbasbeloppet bestäms vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet per år och, om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den proportionellt efter antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Vid försenad betalning av årsavgift eller annan skuld till föreningen får föreningen ta ut lagstadgade avgifter för betalningspåminnelse, inkassokrav och andra indrivningskostnader i enlighet med inkassolagen (1974:182) och god inkassosed.

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

§ 6 Juridiska personer som medlemmar

Föreningen godkänner juridiska personer som medlemmar i föreningen och ägare av lägenhet/andel i föreningen.

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av Föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Revisorer

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

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår följer kalenderåret.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare

4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 Digitala stämmor

Föreningsstämma får, efter beslut av styrelsen, genomföras helt eller delvis med elektroniska hjälpmedel. Den tekniska lösningen ska möjliggöra att medlemmarna kan identifiera sig, följa stämmans förhandlingar, yttra sig och utöva sin rösträtt. Digitalt deltagande ska anses likvärdigt med fysiskt deltagande. Styrelsen ska i kallelsen lämna de upplysningar som behövs för digitalt deltagande.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 14 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.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Allmänt

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, inklusive tillhörande utrymmen och eventuell mark som ingår i upplåtelsen, i gott skick. Ansvaret omfattar såväl underhåll som reparationer samt skyldighet att följa föreningens regler och beslut rörande skötsel av mark och lägenhet.

Detta innefattar bl.a., men inte begränsat till:

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning och underhåll av fönster- och dörrars innersidor, men inte för målning eller underhåll av utvändiga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer samt för underhåll av synliga delar av installationer som är placerade i lägenheten och som betjänar endast den egna lägenheten.

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

FTX-system, värmepanna och liknande utrustning

Föreningen svarar för ventilationstrummor och huvudkanaler.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll, skötsel, service och utbyte av följande utrustning:

- FTX-aggregat
- Kombinerad värmepanna och varmvattenberedare

Ansvaret omfattar även tillhörande komponenter såsom filter, styr- och reglerutrustning samt övriga delar som ingår i respektive installation.

Det åligger bostadsrättshavaren att säkerställa att utrustningen fungerar tillfredsställande och vid behov av service skall den utföras enligt tillverkarens rekommendationer och av fackman.

Bostadsrättshavaren ska på begäran kunna visa att service har utförts.

Vid eventuellt utbyte av utrustning skall bostadsrättshavaren tillse att all ny utrustning kan leverera samma eller bättre prestanda än den gamla utrustningen. Det betyder att bostadsrättshavaren ej får byta till utrustning med annan funktionsprincip. Om detta sker kommer det att betraktas som försummelse av ansvar och kan göra skäl för förverkandegrund av bostadsrätten.

Skador

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skador som uppkommer genom brand eller vatten endast om skadan orsakats genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gästar bostadsrättshavaren, inrymts i lägenheten eller utför arbete där för bostadsrättshavarens räkning. Detsamma gäller vid förekomst av ohyra i lägenheten. Vid brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat föreligger ansvar endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn.

Föreningens övertagande av underhåll

Föreningen får, efter beslut av föreningsstämman, åta sig att utföra underhållsåtgärder som annars åligger bostadsrättshavaren. Sådant beslut får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 17 Uthyrning av lägenhet i andra hand

Uthyrning av lägenheten i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Ansökan ska göras skriftligen av bostadsrättshavaren och prövas enligt gällande lag och praxis. Tillstånd lämnas för bestämd tid, högst ett år i taget.

Tillstånd kan ges om bostadsrättshavaren har godtagbara skäl för uthyrningen, såsom arbete eller studier på annan ort, provboende, sjukdom eller andra särskilda skäl.

Korttidsuthyrning är inte tillåten. Med korttidsuthyrning avses upplåtelser om kortare tid än en månad, oavsett om de sker via digitala plattformar eller på annat sätt.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för att andrahandshyresgästen och andra personer som vistas i lägenheten eller inom fastigheten inte stör övriga boende eller bryter mot föreningens ordningsregler. Bostadsrättshavaren svarar fullt ut för andrahandshyresgästens uppträdande.

Styrelsen får återkalla ett lämnat tillstånd om störningar eller annan misskötsamhet förekommer, eller om uthyrningen sker i strid med dessa stadgar eller lämnade uppgifter.

§ 18 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används till annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan

oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande

§ 19 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 20 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.

§ 21 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 § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Upplösning av förening

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

Övrigt

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