

Stadgar för bostadsrättsföreningen Södercentrum 6 i Kungälv.
Antagna på föreningsstämman 2023-04-19.

§ 1. **Föreningsnamn.**

Föreningens firma (föreningsnamn) är bostadsrättsföreningen Södercentrum 6 i Kungälv. Organisationsnummer 769616-0543.

§ 2. **Ändamål och verksamhet.**

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

§ 3. **Föreningens säte.**

Föreningens styrelse har sitt säte i Kungälv kommun, Hallands län.

§ 4. **Räkenskapsår.**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 5. **Firmatecknare.**

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två (2) av styrelsen därtill utsedda ledamöter, var för sig.

§ 6. **Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla de ärenden som ska förekomma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast 6 veckor före dock senast två veckor före föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året innan juni månads utgång. *Extra* stämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då det skriftligen begärts hos styrelsen av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar och ska då av styrelsen utlysas enligt kallelse ovan.

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

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller e-mail.

§ 7. **Ärenden på ordinarie föreningsstämma.**

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan om stämmoderförandens val av protokollförare.
2. a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden. (Röstlängd).
b. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet.
4. Frågan om föreningsstämman har utlysts 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.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Val av revisorer och eventuell revisorssuppleant.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8. **Medlems röst.**

Vid föreningsstämman 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 vid ett föreningsmöte och 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 maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden i föreningens styrelse. De fall, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen 9 kap. § 16 punkt 1, samt § 23 punkt 3–4.

§ 9. **Protokoll.**

I fråga om protokollets innehåll gäller:

att röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet,

att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt

att om omröstning har skett, resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska bevaras betryggande.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 10. **Extra föreningsstämma.**

På extra föreningsstämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 11. **Styrelse.**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt två suppleanter.

Styrelsen väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Hälften av styrelsemedlemmarna avgår växelvis vartannat år.

Ordföranden väljes enbart för ett år i taget.

Ordförande och kassör bör inte avgå samtidigt om inte majoriteten av medlemmarna så begär.

Om majoriteten av medlemmarna så begär, kan hela styrelsen utbytas.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten i fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid lika röstetal avgör ordförandes röst.

§ 12 **Styrelsens åliggande**

Det åligger styrelsen

- att avge årsredovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och föra ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att senast 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie årsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt bostadsrättslagen kap 9 §§ 8 – 10.

§ 13. **Revisor.**

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 nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 14. **Årsavgift.**

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften ska, om så är möjligt, följa den lagda ekonomiska planen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amortering 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 dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) eller av föreningsstämman annat taget beslut på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

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.

§ 15. **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 säljande bostadsrättshavare 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 tillträdande bostadsrättsinnehavare ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Vid upplåtelse i andra hand får föreningen ta ut en årlig avgift motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp av bostadsrättshavaren.

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

§ 16. **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 att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§ 17. **Förvaltning.**

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

§ 18. **Fonder.**

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 19. **Bostadsrättshavarens ansvar.**

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll inklusive fönster/fönsterbågar. Dock inte om skadan uppkommit genom oaktsamhet.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- avloppsledningar fram till vägg/golv till och med golvbrunn
- lägenhetens ytter-och innerdörrar, med undantag från låskistan i ytterdörren som är föreningens ansvar. Om bostadsrättshavare byter till annat lås i sin ytterdörr övergår dock hela ansvaret för ytterdörren till denne.
- ytterligare undantag från bostadsrättshavarens ansvar är värmeslingorna i badrumsgolven. Detta eftersom de har funktionen av värmekälla och därför är

föreningens ansvar. Föreningen ansvarar även för byte av termostat till befintligt värmegolv.

- om värmeslingan i golvet går sönder är det föreningens ansvar att installera ny värmekälla genom byte till större handdukstork (ca 500w) inklusive termostat. Om en bostadsrättshavare hellre vill renovera golvet ersätts denne med en summa motsvarande värdet av en ny handdukstork inklusive installation.

Bostadsrättshavaren har skyldighet att anmäla fel och brister till fastighetsskötare gällande fönster och fönsterkarmar. Detta gäller även ”franska balkongdörrar”. Målning av radiatorer och vattenarmaturer ombesörjes av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även inglasning som skett efter fastighetens färdigställande på nuvarande eller tidigare bostadsrättshavarens eget initiativ, och som därmed ägs av bostadsrättshavaren. Vad gäller inglasning som ägs av bostadsrättshavare skall eventuell målning följa beslutad färgsättning (RAL 7030).

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i uppgörelsen. Han är i så fall skyldig att följa föreningens regler och beslut rörande skötseln av marken.

Mark för altan på innergården och i markplan är inte upplåten med bostadsrätt. Detta innebär att av bostadsrättshavaren omlagt golv eller pålagd beläggning tillhör aktuell bostadsrätt. Eventuellt återställande bekostas av lägenhetsinnehavaren till fullo. Föreningen bestämmer dock vad som får göras med golvet. Tvättning med såpa rekommenderas för träkonstruktioner, ej oljning eller högtryckstvätt. Lika utseende på samtliga altangolv skall eftersträvas.

Beläggning på balkonggolv, till exempel klinkers eller trägolv, tillhör bostadsrättshavare nu och framgent. Eventuellt återställande bekostas av lägenhetsinnehavaren till fullo. Det gäller även om borring har skett i betonggolvet.

Målning av och eventuell borring i balkongtaket får utföras med professionell hjälp. Kulör skall vara samstämmig med föreningshusets färg på putsen. Även här gäller att eventuellt målningsarbete och återställande efter borring i taket bekostas av lägenhetsinnehavaren nu och framgent. Styrelsen avråder dock från målning på eller borring i betongtak eller betonggolv.

Markiser tillhör föreningshusets fasad. Skador på grund av handhavandefel, t.ex. utdragen markis vid hård vind, bekostas av lägenhetsinnehavaren. Styrelsen tar beslut när och om markisväv behöver bytas. Detta ombesörjs och bekostas av föreningen.

Borring i fasadputsen är absolut förbjuden. Skulle så ske är lägenhetsinnehavare betalningsskyldig för skadan. Samtliga medlemmar är skyldiga att, till styrelsen, inrapportera eventuella sprickor för åtgärd. Skador, ej orsakade av medlem, bekostas av föreningen.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan

som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

Sakfrågan om byggfusk eller uppenbara felaktigheter i konstruktionen i föreningens fastighet beslutas av styrelsen med hjälp av oberoende fack-kunnig person.

§ 20. **Upplåtelse av lägenheten i andra hand.**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelse får ske i max fyra(4) år om inte styrelsen beslutar annat. Detta gäller även i de fall som avses i Brf-lagen 7 Kap. 6 § andra stycket. (Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats).

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Brf-lagen 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåvs av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (2003:31).

§ 21. **Förändring i lägenhet.**

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

§ 22a **Medlemskap.**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10§ bostadsrättslagen.

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

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge bostadsrätt innehåses av densamme och *villkoren i § 22c är uppfyllda*.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte

styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

§ 22b **Bostadsrättskrav**

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 22c Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller myndiga barn till dessa, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

§ 23. Formkrav vid överlåtelse.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelsen ska tillställas styrelsen.

§ 24. Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 25. Upplösning av föreningen.

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

Garageplats.

§ 26. Garageplats tillhör lägenhet och får inte avyttras separat, men kan uthyras till annan medlem i föreningen.

Hyrestagaren får inte hyra ut platsen i andra hand eller vid försäljning av sin bostadsrätt förespegla att möjlighet till garageplats finns.

Styrelsen skall informeras om uthyrning av garageplats

§ 27. Ladduttag för elfordon.

Medlem har rätt att ansluta ladduttag för elfordon till sin garageplats.

Strömskenor i tak och kabeldragning på väggarna ägs av föreningen.

Kostnad för kabeldragning till ladduttag och inkoppling av trådlös elmätare i ladduttaget bekostas av garageplatsägaren.

Trådlös elmätare i ladduttaget skall anslutas till nyttjarens lägenhetsmätare.

Föreningen tillhandahåller strömförsörjning med 16 Ampere säkring.

Montering av ladduttag skall utföras enligt av föreningen godkänd specifikation och utsett företag.

Medlem som önskar montera laddbox skall informera styrelsen som ombesörjer beställning av laddbox med tillhörande detaljer såsom ansökan om eventuella statliga bidrag.

§28 TV-Bredband-IP-telefoni.

Vid kollektiv anslutning av TV-Bredband-IP-telefoni skall lika fördelning av kostnaden ske per lägenhet.

§29 **Debitering elkostnad.**

Efter avläsning av elmätarna har bostadsrättsföreningen rätt att debitera medlemmar en kostnad för förbrukad el.

§ 30. **Övrigt.**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar, samt övriga tillämpliga författningar eller därefter utgivna utgåvor.