

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp

Antagna den 1/7 2017

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i föreningen genom att via nyproduktion av 9st huskroppar med 3st radhus i varje upplåta totalt 27st radhus och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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 Göteborgs 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 kostnader, samt amorteringar 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.

## § 5 Andra avgifter

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

### **§ 6 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 5 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 7 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.

### **§ 8 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni.

### **§ 9 Årsredovisning**

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

### **§ 10 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
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 11 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.

## **§ 12 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.

## **§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla radhuset med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för anordningar för avlopp, värme, elektricitet, fiber, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, fiber, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren 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 hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

#### **§ 14 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren 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.

#### **§ 15 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.

#### **§ 16 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 § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

#### **§ 17 Upplösning av föreningen**

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

#### **§ 18 Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättsförenings syfte är att ekonomiskt gagna bostadsrättsinnehavarnas boende långsiktigt genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna som stadigvarande boende. Bostadsrättsinnehavarna är solidariskt ansvariga för bostadsrättsföreningen.

Detta innebär att bostadsrättsinnehavarna skall hjälpas åt att tillvara ta föreningen och dess fastighets intressen.

Ett medlemskap medför därför ett ansvar att sköta och driva den fastighet som vi alla gemensamt äger. Det är svårt att utöva det ansvaret om man inte själv bor i föreningens hus, och istället hyr ut lägenheterna i andra hand. Ju fler som hyr ut i andra hand, ju svårare blir det att sköta fastigheten. Av den anledningen godkänns inte korttidsuthyrning eller juridiska personer som andrahandshyresgäster.

#### **Omfattning**

Den utarbetade policyn gäller för samtliga medlemmar i föreningen även juridisk person.

## Definition

Enligt bostadsrättslagen så gäller samma regler vare sig man hyr ut eller om man bara lånar ut sin bostadsrätt. En andrahandsupplåtelse blir det så snart du som bostadsrättsinnehavare har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Det spelar då ingen roll om det är en nära släkting eller någon annan som bor i lägenheten och inte heller om medlemmen tar ut någon hyra eller inte.

*All andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen.*

## Observera att

Den som utan tillstånd hyr ut sin bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagen, sägas upp och riskerar att förlora sin bostadsrätt omgående.

## Förutsättningar för uthyrning

Grundförutsättningar för att söka tillstånd att hyra ut i andra hand är;

- Att medlem har fullgjort sina åtaganden gentemot föreningen t.ex. reglerat alla sina ekonomiska åtaganden.
- Medlem är ansvarig för sin bostadsrätt under hela uthyrningstiden.
- Andrahandsuthyrningsavgift erläggs till föreningen vid beviljat tillstånd (reglerad i bostadsrättslagen, vilket innebär en årlig avgift på 10% av ett prisbasbelopp fördelat per månad)
- Medlem ska ha ägt och bebott lägenheten i minst 6 månader innan den kan hyras ut i andra hand.
- Att medlem har beaktansvärda skäl att hyra ut sin bostad, så som studier eller arbete på annan ort, samboprövning, militärtjänstgöring, utlandstjänstgöring etc.

## Ansökan

Ansökan skall vara skriftlig och styrelsen tillhanda minst fyra veckor före tilltänkt tillträdesdatum samt innehålla;

- Skäl till uthyrning
- Tidpunkt för under vilken uthyrning skall ske
- Fullständiga personuppgifter på såväl medlem som hyresgäst
- Kontaktuppgift om hur medlemmen kan nås under uthyrningstiden

## Regler

Regler för andrahandsuthyrning;

- Hyresgästen godkänns efter kontroller enligt samma kriterier som gäller för ett medlemskap i föreningen.
- Ansökan om andrahandsuthyrning beviljas maximalt 6 månader i taget upp till 3 år.
- Beviljad ansökan gäller bara för den person som du har ansökt att få hyra ut till. Får du en ny hyresgäst krävs nytt tillstånd.
- Uthyrningsperioden skall vara minst 3 månader.

## Övrigt (§18)

Styrelsen rekommenderar att medlem ser till att andrahandshyresgästen har en hemförsäkring.

- Styrelsen kan begära att bostadsrättsinnehavaren ska styrka studier/arbete på annan ort vid andrahandsuthyrning.
- Medlemmen är själv personligen ansvarig för att de trivselregler som gäller inom Brf Valhall i Allarp följs av hyresgästen.
- Ju längre tid medlemmen avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir motiven för att andrahandsuthyrning skall tillåtas. (Om det t.ex. är en fråga om förlängning av en andrahandsupplåtelse och medlemmen inte verkar ha för avsikt att flytta tillbaka, kan skälet för andrahandsupplåtelsen anses inte väga lika tungt.)
- Varje ansökan hanteras individuellt av styrelsen.

## Övrigt

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