

# Stadgar

## § 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Utsikten på Öresjö Ängar.

## § 2. Verksamhet

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

Fastigheten Brf Utsikten på Öresjö Ängar är under bildande.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Borås (kommun) Västra Götalands (län).

## § 4. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi blir långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen har beslutat att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- varme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni.

## § 5. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

Avgiften bestäms av styrelsen. Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social- försäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **§ 6. Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 10 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 10 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 7. Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 8. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari - 31 december.

## **§ 9. Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 10. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller tvåjusterare.
4. Provande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet at styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamot CMA och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

## **§ 11. Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

## **§ 12. Medlems röst**

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på 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 att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

### **§ 13. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

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

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

## § 14. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

## § 15. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

## § 16. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

## § 17. Upplösning

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

## § 18. Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren ska ansöka till styrelsen om andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrning är bara giltig med styrelsens godkännande. Vidare krävs uthyrningskontrakt med hyresgästen (kontakta FR för kontraktsmall). Uthyrning med AIRBNB eller liknande tjänster är **inte** tillåtet.

## § 19. Allmänna ytor

### § 19.1. Nedskräpning

Alla medlemmar i föreningen och dess gäster (inkluderande andrahandshyresgäster) uppmanas till att hålla föreningens allmänna ytor rent från nedskräpning. Det gäller ett generellt förbud att slänga till exempel snus, cigarettfimpar eller liknande skräp som är en potentiell fara för barn eller djur på föreningens mark.

### § 19.2. Grillning

Det gäller ett komplett förbud för användning av kolgrill. I stället får varje bostadsrättshavare använda gasolgrill (max 5kg) eller elgrill.

### § 19.3. Skötsel

Föreningen köper in tjänsterna för skötsel och tillsyn av de gemensamma ytorna genom en entreprenör. Vill man som bostadsrättshavare sköta ytan som omgärdar ens uteplats själv ombuds man ta kontakt med styrelsen.

Buskar som har blivit för yviga kan beskäras efter beslut från styrelsen. För beskärning anlitas alltid en kunnig expert.

### § 19.4. Åtgärder på gemensamma ytor

Generellt gäller ett förbud att uppföras fasta permanenta inhägnader såsom staket, plank och liknande på de gemensamma ytorna.

Andra åtgärder såsom till exempel uppsättande av skiljeväggar, blomspaljéer, pallkragar mm. skall styrelsen bedöma som varje enskilt ärende för sig efter skriftlig ansökan där berörda grannars samtycke

ska inhämtas och inkluderas. **OBS** Om en beviljad åtgärd inte underhålls kan styrelsen kräva att den nedmonteras och återställs till ursprunglig form.

#### **Styrelsens tillstånd behövs vid:**

- Varje planerad åtgärd eller förändring (inkluderande målning) inom uteplatserna eller de gemensamma ytorna ska anmälas till styrelsen med en detaljerad beskrivning, tillhörande ritningar och samt ett skriftligt godkännande från berörda grannar.
- Tillstånd från styrelsen ska inväntas innan projektet påbörjas.
- Styrelsen informerar den tillståndssökanden om beslutet.
- Styrelsen ska underrättas när arbetet är klart så att en slutbesiktning kan genomföras.

#### **§ 19.4.1. Luftvärmepump**

Varje bostadsrättshavare ska underrätta styrelsen vid planer för en installation av en luftvärmepump. En installation får bara utföras i samband med styrelsens godkännande. **OBS** luftvärmepumpar kräver även installation av behörig firma, samt elektriker som installerar den på egen säkring.

#### **§ 19.4.2. Markis**

Bostadsrättshavaren får installera markis i färger grå eller svart. Installation sker på respektive bostadsrättshavarens egen bekostnad.

#### **§ 19.5. Plantering av buskar/ Odling**

Bostadsrättshavare med tillgång till egen uteplats får tillåtelse att plantera växter (till exempel buskar, blommor) eller odla efter eget behov och smak om detta sker enligt föreningens regler.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och utförande av anpassat trädgårdsarbete. Styrelsen/ föreningen behåller sig rätten till att begära åtgärd vid regelbrott.

På föreningens ytor får bostadsrättshavaren **inte** plantera:

- Invasiva växter (såsom exempelvis blomsterlupin, kanadensiskt gullris, parksallat mm.)
- Större träd
- Giftiga växter med bärliknande frukt
- Klätterväxter som kan skada yttre väggarna av föreningens hus

#### **I övrigt gäller:**

- Vid plantering mot granne ska valet av växter beslutas gemensamt.
- Planteringen får inte hindra FR's arbete i vår förening.
- Vid försäljning av bostadsrätten tar köparen över ansvaret för genomförda planteringar.

#### **§ 20. Sopsortering**

Varje bostadsrättshavare är skyldig till att sortera soporna enligt föreningens regler.

#### **§ 21. Övrigt**

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