

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE
§ 2 - 3	MEDLEMSKAP
§ 4	INSATS OCH AVGIFTER
§ 5 - 9	ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT
§ 10 - 16	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
§ 17 - 18	FÖRVERKANDE OCH UPPSÄGNING
§ 19 - 25	STYRELSE OCH REVISOR
§ 26 - 36	FÖRENINGSTÄMMA
§ 37	FONDER OCH VINST
§ 38	UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION
§ 39	ÖVRIGT

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Högden i Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Juridisk person får beviljas medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställer sig bakom beslutet.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställd av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalats i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anger i föreningens registrerade ekonomiska plan. Löpande kostnader som utgår så kallade förbrukningsavgifter för el, värme, vatten, renhållning och mediaöverföring kan debiteras efter förbrukning, ytenhet eller per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det

prisbasbelopp som gäller vid tiden för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10% av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren ska till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas ansökan.

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angett i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan denne antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 10

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om det ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre skick räknas rummets väggar, golv, inklusive tätskikt samt golvbrunn i badrum, tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, spaltventiler, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt låsanordningar och nycklar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation samt andra övriga installationer som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Föreningen svara för utbyte av ytterdörrar och fönster.

Föreningen ansvarar för vattenledning fram till bostadsrättshavarens undermätare för vatten, för avloppsledning fram till lägenhetens golv på nedervåningen, för elledning till och med lägenhetens el- och IT-skåp samt för radiatorer och vattenburen golvvärme. Föreningen ansvarar för ventilationskanaler som föreningen försett fastigheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenledning från och med undermätare, för avloppsledning från och med golvet och för elledningar från el- och IT-skåp. Bostadsrättshavaren ansvarar för filterbyte för ventilation inom den egna lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete för dennes räkning.

I fråga om brandskada som uppkommit utan bostadsrättshavarens eget vållande eller försummelse gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iaktta.

Ovanstående två stycken gäller även om ohyra förekommer i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter anmaning avhjälpas bristen så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 11

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

- ingrepp i bärande konstruktion
- installation och ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation och ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 12

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åliggande fullgörs också av dem som denne svarar för, det vill säga någon som tillhör hushållet, gäster, annan som inryms i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten.

Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att gå komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättsinnehavaren av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidhålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra. Ett tillstånd i andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte utrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE OCH UPPSÄGNING

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrätten till avflyttning. I kapitel 7 Bostadsrättslagen (1991:614) framgår när förverkande kan komma i fråga och vilka begränsningar som gäller.

Huvudsakligen gäller att följande situationer kan leda till uppsägning;

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller avgift
- om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- att utomstående personer inryms i lägenheten och detta kan medföra men för föreningen eller medlen i föreningen eller att lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- om ohyra uppkommer i lägenheten på grund av bårdslöshet eller förekomst av ohyra i lägenheten inte får meddelas styrelsen och detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- om lägenheten vanvårdas eller störningar förekommer
- om tillträde ej lämnas till lägenheten
- om lägenheten används för brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- om bostadsrättshavaren utför åtgärder i lägenheten utan tillstånd av styrelsen, som inte kan ses som ringa och inte vidtar rättelse efter uppmaning och/eller inte får tillstånd från hyresnämnden
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver vad han ska uppfylla enligt bostadsrättslagen och detta är av synnerlig vikt för föreningen

Uppräkningen i denna paragraf avser ej att inskränka eller utvidga regleringen i Bostadsrättslagen utan ska endast ses som information om när uppsägning kan komma i fråga.

STYRELSE OCH REVISOR

§ 19

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleanter kan omväljas.

Till ledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 20

Styrelsen är beslutförför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut erfordrar

enhällighet när för minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall styrelsen prövar medlemskap i föreningen för juridisk person.

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 22

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av den eller de styrelsen utser. Vid förändring av styrelsens sammansättning ska detta omedelbart anmälas till Bolagsverket för registrering.

§ 23

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företag mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 24

Revisorerna ska vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämman förtiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 25

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 26

Föreningarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 27

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 28

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 29

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

§ 30

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärende för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 31

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning via e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Samma kallelsetid gäller även för extra föreningsstämma.

§ 32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

§ 34

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 35

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman före valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten erfordrar minst två tredjedelar av rösterna.

§ 36

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller via e-post.

FONDER OCH VINST

§ 37

Inom föreningen ska bildas följande fond;

- Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 38

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

§ 39

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 samt vid ordinarie föreningsstämma 17 juni 2024.