# Stadgar
# för
# Bostadsrättsföreningen Toppön
# Trollhättan

§1

**Föreningens styrelse**

Styrelsen består av 5 personer, vilka på föreningens ordinarie stämma väljs för en tid av två år samt avgå växelvis, 2 respektive 3 vartannat år. Samtidigt utses 2 personer som suppleanter. År när det är aktuellt med ny ordförande eller kassör skall dessa väljas på årsstämman. Dessa skall inte stå på omval samma år. Valberedningens förslag till nya styrelseledamöter skall offentliggöras före årsmötesförhandlingarna. Minst 2 av styrelsen och 1 suppleant skall vara medlemmar i föreningen.

§2

**Föreningens firma och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättföreningen Toppön i Trollhättan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och förvalta hus i Trollhättans kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt. Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

§3

**Föreningens säte**

Styrelsen skall ha sitt säte i Trollhättan.

§4

**Bostadsrätt och bostadsrättshavare**

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§5

**Medlemmar**

Föreningens medlemmar skall utgöras av fysiska/juridiska personer som efter beslut av styrelsen antagits som medlemmar. För medlemskap i föreningen fordras egenhändigt undertecknad ansökan, ställd till föreningens styrelse, som prövar frågan om medlemskap. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till föreningen, angöra frågan om medlemskap.

§6

**Föreningsfrågor**

Föreningens organ är: föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

§7

Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar ett kalenderår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltnings-berättelse samt förslag från styrelsen hur årets resultat skall disponeras

§8

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivandet av ärendet som önskas behandlat.

§9

Kallelse till stämman

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärendet som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §13 skall anges i kallelse. Denna skall anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt medddelande i brevinkasten senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.
Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§10

Motionsrätt

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§11

Röstning Ombud

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera personer bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Fysisk person får utföra sin rösträtt genom ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

§12

Dagordning

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av ordförande vid stämman
5. Val av sekreterare för stämman
5. Val av justerare
6. Val av två rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut i anledning av resultatets disposition
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
14. Val av föreningens ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-8 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och angivits i kallelsen till stämman.

§13

Styrelsen

Föreningens styrelse består av 5 personer, vilka på föreningens ordinarie stämma väljs för en tid av två år samt avgå växelvis, 2 respektivt 3 vartannat år. Samtidigt utses 2 personer som suppleanter. År när det är aktuellt med ny ordförande eller kassör skall dessa väljas på årsstämman. Dessa skall inte stå på omval samma år. Valberedningens förslag till nya styrelseledamöter skall offentliggöras före årsmötesförhandlingarna. Minst 2 av styrelsen och 1 suppleant skall vara medlemmar i föreningen.

§14

Konstituering

Styrelsen utser inom sig vice ordförande samt sekreterare

§15

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening

§16

Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

§17

Avyttring till- och ombyggnad

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningens bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- och ombyggnad av sådan egendom.
Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom och tomträtt.

§18

Besiktning

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§19

Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits revisor och revisorssuppleant, av vilka revisorn bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

§20

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

§21

Avgifter till föreningen

Årsavgift fastsälls av styrelsen. Årsavgiften skall vara erlagd senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och dess avsättning till fonder.

§22

Fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Bränslelagerreserv

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med underhållsplan.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

§23

Bostadsrättsfrågor
Upplåtelse

Bostadsrätt upplåtes skriftligen.
Utdrag ur lägenhetsförteckning skall ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Bostadsrättshavarens namn
3. Insatsen för bostadsrätten
4. Anteckning rörande eventuell pantsättning av bostadsrätten

§24

Överlåtelse-
avtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§25

Om bostadsrätten övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i förening.

§26

Den som en bostadsrätt övergått till, genom bodelning, arv, testamente eller varaktigt samboförhållande, får inte nekas medlemskap i föreningen. Förvärvare som inte antagits som medlem får föreningen anmana att inom sex månader söka medlemskap.

§27

Bostadsrätts-havarens skyldig-heter och rättig-heter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymme i gott skick.
Till det inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum, uppvärmningsanordningar, elektriska ledningar intill mätare, värme-, vatten- och ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.
Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer på stamledningen för avlopp, värme, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med.
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll installationer m m.

§28

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten är bostadsrättshavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen samt hålla lägenheten tillgänglig för sanering. Om bostadsrättshavaren eller annan inte kan bebo lägenheten under saneringen skall uppkomna kostnader betalas av bostadsrättshavaren.

§29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Underhåll och reparations-åtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.
Han skall, och för dem han ansvarar, rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse antagit.
Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32

Bostadsrättshavaren får ej upplåta lägenhetet i andra hand utan styrelsens medgivande.

§33

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående person i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§34

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§35

Avsägelse bostadrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelse eller vid senare månadsskifte om så angetts i denna.

§36

Förverkandeanledningar

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med §33 eller §34
4. om bostadsrättshavaren genom dröjsmål ej underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten. bidragit till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §30 vid lägenhetens begagnande
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde enligt §31 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse och om rättelse utan dröjsmål vidtas.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§37

Förfarande vid förverkande

Är nyttjanderätt förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka nyttjanderätt får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.
Om nyttjanderätt förverkas på grund av någon av paragraferna under rubriken *Förverkandeanledningar* skall gängse lagstiftning gälla.

§38

Skiljedomsklausul

Tvister mellan föreningen och dess styrelse eller bostadsrättshavare skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt vid tiden för gällande lag.

§39

Upplösning

Vid föreningens upplösning skall eventuellt överskott fördelas procentuellt på bostadsrättshavarnas sammanlagda andelsvärde.

Övrigt

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

År 1977 den 2 februari blev ifrågavarande boostadsrättsförening registrerad hos Patent- och Registreringsverket.

Ovanstående stadgar har antagits av Föreningsstämma 1996-