

Stadgar för bostadsrättsföreningen Druvan i Kävlinge kommun

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Druvan med org.nr.: 76910-9219.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna 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 Kävlinge kommun, Skåne län.

§ 4 Räakenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december (kalenderår). Minst en (1) månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en (1) månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

§ 6 Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma

Styrelsen kallar till ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast (6) veckor och senast (4) veckor före föreningsstämman.

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 7 Ärenden till ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande de medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två personer att jämte stämmordföranden justera protokollet.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna för den tid årsredovisningen omfattar.
11. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Eventuellt val av valberedning.
15. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

§ 8 Ärenden på extra föreningsstämma.

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

§ 9 Medlems röst

Medlemsförteckning skall innehålla datum för en medlems inträde och utträde i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röseberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt.

Fullmakten gäller högst i ett (1) år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlems make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst fyra (4) styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två (2) år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en (1) till två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och att revisionsberättelsen skall vara klar tre veckor före stämman.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen finner skäl därtill och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligt begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 13 Insats- och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall 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 avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 14 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med ett belopp motsvarande högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

§ 15 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16 Fonder

Inom föreningen skall det bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15, dock lägst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningen hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är även skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönsterens bågar och karmar men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av vattenarmaturer eller av anordning för avlopp, värme, gas, elektricitet, 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 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 faller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren 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 ur underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningen hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 18 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktioner, 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.

§ 19 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt

Bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostaden och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden

lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen, Tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehavs av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att styrelsen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättsinnehavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättsinnehavare får inte inrymma personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 20 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall förfarandet ske enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Härvid skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 21 Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övriga tillämpliga författningar.