

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOMMEN I LJUNGBYHED.

(ver. 2025)

## **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen LOMMEN i Ljungbyhed. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i och omkring föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 1.a. – De boende får när som helst endast använda sin lägenhet som semesterlägenhet om de så önskar (oavsett bostadsstatus för de andra boende i fastigheten). Denna lag gäller vid alla tidpunkter, om inte svensk lagstiftning ändras på området i framtiden. (dvs. om den svenska regeringen inför allmänt bosättningskrav i hela Sverige). Således finns det inget bosättningskrav på fastigheten.

Styrelsen har sitt säte i Klippans kommun, Skåne Län.

## **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

2 § När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 § Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

## **INSATS OCH AVGIFTER MM**

4 § Årsavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Överlåtelseavgift får tas ut, dock maximalt med 2,5% av gällande prisbasbelopp, efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För 2. hands uthyrning kan föreningen ta ut en särskild avgift oavsett lägenhetens störrelse. Avgiften får vara högst 10% av gällande prisbasbelopp.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpandet och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat – egna installationer – rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt– inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten– ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar– golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster; – till lägenheten hörande mark Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Det är bostadsrättshavarens ansvar att utföra auktoriserade el- och VVS-inspektioner av Lägenhetens installationer vid försäljning/utvisning.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, denna typ av bostadsrättstillägg tecknas kollektivt av bostadsrättsföreningen fr.o.m. 2008.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

7 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Förändringar får dock endast företas i överensstämmelse med svenska byggregler. Styrelsen måste informeras om förändringar i installationer och dokumentation för korrekt utförande måste skickas till styrelse (till exempel. Räkningen)

8 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Styrelsen har rätt att genomföra en översyn av lägenheten vid misstanke. Om det finns olagliga/ej godkända villkor och dessa måste korrigeras, kan styrelsen förelägga bostadsrättshavaren dessa. Om dessa enda korrigeras innan 30 dagar kan styrelsen inleda aktiviteter och ålägga innehavaren en betalning.

9 § 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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, dock under förutsättning att hyresperioden är högst 10 veckor om året och högst 4 sammanhängande veckor. Andrahands-hyresgästen får icke skriva sig på denna adress.

§10.a. Privat uthyrning upp till högst 10 veckor per år är tillåten, men föreningens kassörer måste

informerar skriftligen eller via e-post om hyresperioden samt namnen på de personer som de hyrs ut till. Därefter godkänner kassören detta via e-post. Om styrelsen inte har informerats i förväg kommer uthyrningen att betraktas som ett brott mot bolagsordningen.

11 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda,

12 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 3) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 4) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 5) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 6) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 7) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet.

13 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **STYRELSEN**

16 § Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år, Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

17 § Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 § Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande

röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enhällighet för att beslut skall vara giltigt.

19 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 § Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

21 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 § Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

23 § Revisorerna skall överlämna revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 § Revisorn ska för varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman. Den ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före stämman. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

25 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast den 30 juni påföljande år.

26 § Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 15 mars för att förslaget skall kunna behandlas på påföljande stämma.

27 § Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning

17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18) Avslutande

29 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom email eller utdelning eller genom postbefordran eller föreningens website senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

29.a. § Alla inkomna förslag till föreningsstämma måste, utöver själva förslaget, innehålla budgetförslag samt bemanning (vem ska göra vad. Endast specifika namn med specifika volontärer från föreningen (samt lägenhetsnummer), eventuellt arbetsgrupper (med namn på medlemmar i kommittén) eller specifika företag (samt prisuppskattningar). Lösa idéer, hjärnstom, etc. utan ovanstående kan i framtiden bara diskuteras under eventuellt, eller läggas i utskottet i en arbetsgrupp.

30 § 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.

31 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

32 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 § Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 § Protokoll från föreningsstämman skall distribueras till medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

35 § Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller genom email eller föreningens website.

## **FOND**

36 § Inom föreningen skall bildas följande fond – Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION, ÅTERBÄRING M M**

37 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

#### **ÖVRIGT**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma d. 26.05.2018, och 06.09.2020, och 20.05.2023 och extrainkallad föreningsstämma den 01.09.2018 och 03.10.2020.