

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Diamanten
Org. nr 769607–7374

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Diamanten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt till dessa hörande garageplatser åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Lunds kommun.

Medlemskap

§ 2 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person med avsikt att bedriva verksamhet som förutsätter daglig och frekvent mottagning av kunder, klienter, patienter eller andra utomstående personer kan vägras medlemskap, om styrelsen bedömer att sådan verksamhet kan vara till olägenhet för föreningen eller medlemmarna. Detta villkor gäller inte lägenheten Spolegatan 16 B:1001.

§ 3 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Frågan om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap 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. Bosättningskravet gäller dock ej för lokaler.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

Förvärvaren av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas ansökan.

§ 6 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

§ 7 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Avgifter till föreningen

§ 8 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 9 Årsavgift

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att den täcker föreningens löpande utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll enligt upprättad underhållsplan. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta och garageavgiften per lägenhet. Fastighetsskatt avseende bostadsrättslägenheter som är lokaler ska belasta dessa och fördelas på lokalernas yta.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Årsavgiften ska betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

§ 10 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andrahand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren.

Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren).

Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Användning av lägenheten

§ 11 Avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är bostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

§ 12 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Om det förekommer störningar ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

§ 13 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 14 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt vis. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt och övriga ytskikt.
- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, tele, TV och bredbandsanslutning till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar samt svagströmsledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning och i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).

- Golvbrunnar, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavarens eventuella renoveringsarbete i våtutrymme ska i förväg godkännas av styrelsen. Arbetet ska utföras fackmannamässigt och entreprenören ska lämna bostadsrättshavaren en garanti avseende arbetet med en giltighetstid om minst fem år.

§ 16 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för normal skötsel så att bland annat avrinning inte hindras.

§ 17 Brand- och vattenledningsskada och förekomst av ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdlöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

§ 18 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

§ 19 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas alltid bl.a. förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

Underhåll av fastigheten och underhållsfond

§ 20 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan inklusive kontroll av fastighetens skick för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

§ 21 Fond för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till underhållsfonden sker årligen med erforderligt belopp.

Styrelse, revision och valberedning

§ 22 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 23 Konstituering och firmateckning

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse ordförande och vice ordförande. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 24 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. 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.

§ 25 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att

ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 26 Revisorer

Revisorerna ska vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 27 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två ledamöter till valberedningen. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode till styrelsens ledamöter och revisorer.

Föreningsstämma

§ 28 När ska stämma hållas

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen inom 6 månader efter utgången av varje räkenskapsår dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse. Stämman brukar hållas under perioden april-maj månad. Extra föreningsstämma ska 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. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 29 Kallelse

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 30 ska anges i kallelsen och handlingar gällande samtliga beslutsärenden ska vara bifogade. Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§ 30 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 31 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоорdförande
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 15) Val styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 30
- 19) Stämmans avslutande

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

§ 32 Rösträtt och ombud

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Annan medlem, make eller närstående (sambo, föräldrar, syskon eller barn), får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33 Protokoll vid föreningsstämma

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

Årsredovisning, räkenskaper, revision och budget

§ 34 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1.1–31.12.

§ 35 Årsredovisning och behandling av överskott

Styrelsen ska senast sju (7) veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna årsredovisningen.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska, efter avsättning till fond för underhåll, balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 36 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast 2 veckor före den föreningsstämma på vilket ärendet ska förekomma till behandling.

§ 37 Budget

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

Övrigt

§ 38 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, genom e-post eller postbefordran av brev.

§ 39 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Om föreningen upplöses ska uppkommet överskott tillfalla medlemmarna och fördelas i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 40 Annan lagstiftning

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

Ovanstående stadgar beslutades vid ordinarie årsmöte 2024-05-22 och vid ordinarie årsmöte 2025-05-21.