

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIA MINOR 6

Fastställda vid föreningsstämma 2017-~~xx-xx~~⁰⁴⁻²⁵
Organisationsnummer 716439-3725
Ändringar registrerade hos Bolagsverket 2017-xx-xx

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Maria Minor 6.
Föreningens styrelse har sitt säte i Lund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen.
Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet/lokal med bostadsrätt.

§ 2

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem, skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 3

När en bostadsrätt överlåtit eller övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om vederbörande antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap med angivande av personnummer (eller motsvarande uppgift) och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas ansökan. Styrelsen har rätt inkräva kompletterande uppgifter, t ex kreditupplysning eller liknande.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom en (1) månad, från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP

§ 4

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/sambo, får denna inte vägras inträde i föreningen.

En juridisk persons medlemskap kan förenas med särskilda av styrelsen ställda villkor.

Registrerad av Bolagsverket 2017-07-07

2017061300836

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap.

På de villkor som stadgas i 6 kap. BRL (Bostadsrättslagen) har en juridisk person eller ett dödsbo rätt att efter övergång utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent avser utnyttja lägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Styrelsen underrättar föreningens medlemmar om förändring i medlemskapet.

RÄTT ATT LÖSA BOSTADSRÄTT

§ 5

Vid överlåtelse av lokal, har föreningen rätt att lösa lokalen (6 kap. 9§, BRL). Rätten skall göras gällande inom en (1) månad från det förvärvaren ansökt om medlemskap eller övergången skriftligen anmälts till föreningen.

Om förvärvet är köp, skall lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen, men eljest av det belopp varom förvärvare och lösande kommit överens, eller, om överenskommelse ej kan träffas, av belopp som bestäms i den ordning utsedd värderingsman stadgar.

Lösenbeloppet skall erläggas inom en (1) månad från den tidpunkt då beloppet blev bestämt genom överenskommelse eller beslut.

INSATS, AVGIFTER M M

§ 6

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas/lokalernas yta.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Årsavgift, fördelad på månadsavgifter, och andra förekommande avgifter fastställs av styrelsen. Månadsavgiften skall betalas senast sista vardagen för varje månads början om inte styrelsen beslutar annat.

Vid betalning efter förfallodatum debiteras dröjsmålsränta samt, i förekommande fall, ersättning för påminnelser och inkassokrav enligt lag.

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 ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren, pantsättningsavgift av den tillträdande innehavaren.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavaren.

§ 7

Inom föreningen skall finnas en fond för underhåll av föreningens fastighet.

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en plan för genomförandet av underhållet av fastigheten.

Avsättning till underhållsfonden sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplanen.

STYRELSE

§ 8

Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet och skall bestå av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter inklusive minst en (1) och högst tre (3) ej personliga suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av ett år i taget. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Valbar är myndig person som är medlem av föreningen eller make till/sambo med medlem.

Styrelsen utser inom sig delansvariga eller delegerade vilka handhar ekonomi, bokföring, protokoll, hemsida eller liknande uppgifter. Om ej föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid styrelsesammanträde i anslutning till ordinarie stämma.

§ 9

Ordföranden skall kalla styrelsen till sammanträde när behov föreligger, dock minst fyra (4) gånger varje räkenskapsår. Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen sammankallas. Ordföranden är då skyldig sammankalla styrelsen.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Detta skall justeras av ordföranden och en ledamot. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. Styrelsen sprider protokollen i tillämpliga delar till bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsen är beslutsför om minst hälften av dess ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening som biträdes av mer än hälften av de närvarande ledamöterna, eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden.

Styrelsen upprättar "Ordningsregler" för att reglera smärre angelägenheter (sophantering, soprum, tvättstugeregler, vattning eller liknande).

§ 10

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två (2) styrelseledamöter i förening, varav en skall vara ordföranden.

§ 11

Styrelsen skall, i enlighet med bostadsrättslagen, föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

§ 12

Beslut om avyttring av föreningens fastighet eller om väsentliga förändringar av föreningens egendom kan endast fattas vid föreningsstämma. Särskilda regler i BRL reglerar detta.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 13

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Styrelsen skall senast sex (6) veckor före föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, samt en redogörelse för kommande underhållsbehov.

§ 14

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma och för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits, en eller två revisorer och en eller två revisorssuppleanter.

Revisorerna skall avge sin revisionsberättelse till styrelsen senast två (2) veckor före föreningsstämman. Om revisorerna i sin berättelse gjort anmärkningar skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och i förekommande fall styrelsens förklaring, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före den föreningsstämma vid vilken ärendet skall behandlas samt meddelas på hemsida alternativt via internpost/e-post till bostadsrättsinnehavarna.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång, dock tidigast den 1 mars påföljande år.

Medlem som önskar få särskilt ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka innan kallelse till årsstämman skickas ut för att ärendet skall kunna anges i kallelsen till stämman.

§ 16

Vid ordinarie föreningsstämma skall gälla följande dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen

11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om hur vinst/förlust enligt fastställd balansräkningen skall disponeras
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i stadseenlig ordning anmält ärende
19. Avslutande av stämman

§ 17

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl därtill, eller när minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär så, med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt pkt 1-8 och 19 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 18

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt ovan, anges till fullo i kallelsen. Om förslag till ändring av förenings stadgar skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Kallelse sker genom personligt skriftligt meddelande till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie stämma och senast två (2) veckor före extrastämma.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en (1) röst tillsammans, vilket också gäller om de har flera bostadsrätter gemensamt.

Rösträtt på föreningsstämman har endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman.

§ 20

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden i föreningen biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt bostadsrättslagen.

Protokoll från föreningsstämma skall delges föreningens medlemmar inom tre (3) veckor efter avhållen stämma.

§ 21

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostädernas/lokalernas årsavgifter för det senaste verksamhetsåret.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 22

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden/lokalen med tillhöriga utrymmen i gott skick. Sålunda svarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparationer av bland annat

- icke bärande innerväggar
- ytskikt och underliggande tätskikt på alla rummens golv, väggar och tak
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås. Dock ingår inte målning av ytterdörrens utsida, däremot innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- egna installationer
- inredning och utrustning, såsom ledningar för värme, ventilation, el, vatten och avlopp till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet/lokal. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. Vad avser stamledningar för el, ansvarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens/lokalens undercentral
- all utrustning och inredning i kök, toalett och badrum, såsom vitvaror, armatur, fläktar, torkar och maskiner inklusive anslutningar, samt golvbrunn och rensning av den
- glas och båge i alla fönster, dörrar och väggar, förutom underhåll och målning av utifrån synliga delar av yttersidorna
- balkong, avseende renhållning och ev. snöskottning

För reparationer pga brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Det är föreningens ansvar att förse varje bostadsrättslägenhet/lokal med brandvarnare. Det ankommer på innehavaren att hålla brandvarnaren fungerande inom ramen för sitt underhållsansvar.

Markiser må uppsättas efter styrelsens godkännande. Enhetlighet bör eftersträvas.

§ 23

Bostadsrättshavaren är skyldig till styrelsens ansvarige anmäla fel och brister i den lägenhets-/lokalutrustning som föreningen ansvarar för.

§ 24

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten/lokalen så att annans säkerhet äventyras eller risk uppkommer för omfattande skador på annans lägenhet/lokal, får föreningen om rättelseuppmaning inte efterkommits, avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 25

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhets-/lokalutrustning eller personligt lösöre, skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

ÄNDRING AV LÄGENHET

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten/lokalen utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära påtaglig skada eller bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls-, reparations- och ombyggnadsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov, innebär ingrepp i bärande konstruktion eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp och värme. Sådan ändring skall dokumenteras fackmässigt för föreningen.

Därest myndighetstillstånd krävs, ansvarar bostadsrättshavaren för att detta erhålls.

§ 27

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten/lokalen som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer eller liknande.

LÄGENHETENS/LOKALENS ANVÄNDNING

§ 28

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden/lokalen till annat ändamål än avsetts. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig, när denne använder lägenheten/lokalen och andra delar av fastigheten, tillse att boende i omgivningen inte utsätts för störningar som allvarligt försämrar deras boendemiljö, och vidare skyldig iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren är skyldig ha gällande hemförsäkring och är skyldig att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen kan meddela. Bostadsrättsförsäkring ingår i årsavgiften.

§ 30

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i bostaden/lokalen.

FÖRVERKANDE

§ 31

Om förverkande av nyttjanderätten till lägenhet/lokal, uppsägning och tvångsförsäljning måste företas, gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen.

RÄTT TILL TILLTRÄDE

§ 32

Företrädare för bostadsrättsföreningen äger rätt komma in i lägenheten/lokalen när så erfordras för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Meddelande om behovet skall lämnas till innehavaren.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i lägenheten/lokalen, även om egna lägenheten/lokalen inte besväras av samma. (BRL 7 kap. 13 §)

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET/LOKAL I ANDRA HAND INNEBOENDE

§ 33

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet/lokal i andra hand, helt eller delvis, endast under förutsättning att styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även för byte av bostad med familj i annan stad eller annat land.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostaden skall begränsas till viss tid och är förenad med uttag av administrativ avgift, vilken får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp.

MEDDELANDEN

§ 34

Meddelanden till föreningens medlemmar skall ske på fast sätt vid varje tillfälle, i första hand genom e-post kompletterat med utdelning i brevlåda.

ÄNDRING AV STADGAR

§ 35

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två (2) på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman accepterat beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst ¾ av de röstande accepterat beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman accepterat beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen accepterat beslutet.

§ 36

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

§ 37

Om föreningen upplöses skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift.

ÖVRIG LAGSTIFTNING

§ 38

I allt som rör föreningens verksamhet gäller, utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag eller författning som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framdeles skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning, skall lagens bestämmelser gälla.

Ovanstående stadgar har antagits Lund den 25 april 2017

Lars Jonny
ordförande

070-2740273