

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOBO

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lobo.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

§ 4 Medlemskap

Medlemskap ansöks skriftligen till föreningens styrelse som både utfärdar och upplöser medlemskap.

Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningen, juridisk person kan dock vägras medlemskap.

§ 5 Upplåtelse

Villkoret för upplåtelse av bostadsrätt är att bostadsrättshavaren inbetalar för respektive lägenhet utgående grundavgift. Grundavgiften ska utgöra minst 10 % och högst 100 % av andelsvärdet. Med lägenhetens värde menas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till summan av värdet för alla lägenheter inom samma fastighet.

§ 6 Andel och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Om en andel ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andel, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

§ 7 Andra avgifter

Avgift för inträde i föreningen ska inte utgå. Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som 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 högst 1 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid andrahandsuthyrningar av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med högst 10 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen eller någon ställföreträdare för föreningen får ej företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 8 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst nio ordinarie styrelseledamöter och därutöver minst två och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman. Mandatperioden för en ordinarie ledamot är två år och för en suppleant ett år. Jämna år avslutas samt startar mandatperioden för fyra ledamotposter. Udda år avslutas samt startar mandatperioden för fem ledamotposter. Om en styrelsepost förblir vakant kan denna tillsättas vid ett senare tillfälle såsom en extra föreningsstämma eller vid nästa årsstämma. Mandatperioden slutar dock enligt föreskrifterna ovan.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet valda ledamöter. Då antalet ledamöter är minsta antalet erfordras enighet för att fattade beslut ska vara giltiga.

Styrelsen utser firmatecknare.

Styrelsen, även som firmatecknare, får själv eller genom ombud handla å föreningens vägnar, samt inför domstol och andra myndigheter föra föreningens talan.

Styrelsen kan förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som inte behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning ska varje ordinarie föreningsstämma utse en revisor och högst två revisorssuppleanter. Mandatperioden för en revisor är två år och mandatperioden för en revisorssuppleant är ett år.

§ 10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§ 11 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 12 Ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång varje år, någon gång under april, maj eller juni månad.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna anser att det finns sakliga skäl, eller då minst 1/10 av föreningens medlemmar till styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlas på stämman. Extra stämma skall hållas då antalet styrelseledamöter inklusive suppleanter understiger det antal som anges i §8 och det medför att styrelsen inte kan uppfylla kravet på beslutsförhet enligt §8.

Vid extra stämma får endast det som föranlett extra stämman upptas till behandling. Om rösträtt, beslutsförhet samt beslut och omröstning på extra stämma gäller det som anges i denna paragraf och i § 14

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma och protokollföras:

1. Val av mötesordförande
2. Val av mötessekreterare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stadgeenlig kallelse
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet
10. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Fastställande av antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Val av revisor och revisorssuppleant
14. Val av valberedning med sammankallande
15. Av medlemmarna eller av styrelsen anmälda ärenden

Beslut om stadgeändring eller fråga av större ekonomisk betydelse för föreningen eller dess medlemmar får endast fattas om ärendet angivits i kallelsen till stämman.

Röstlängd skall upprättas.

Stämma/extra stämma är beslutsmässigt med det antalet röst-berättigade medlemmar som är närvarande vid mötet.

Omröstning sker öppet, dock att val skall ske slutet om röstberättigad medlem begär det. Vid omröstning som inte gäller val gäller att, vid lika röstetal, det förslag som biträts av mötets ordförande, om han är röstberättigad, annars avgör lotten. Vid val skall vid händelse av lika röstetal lotten avgöra. Beslut bekräftas av klubbslag.

§ 13 Kallelse och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma respektive extra föreningsstämma.

Om kallelsen till extra stämma avser behandla ändring av stadgarna ska kallelse utfärdas senast fyra veckor innan stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en till samtliga medlemmar personlig kallelse. Kallelsen kan distribueras via post, utdelning eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, distribueras via post, utdelning eller e-post.

§ 14 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakt gäller endast för den stämma eller extra stämma den är utfärdad till.

Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 15 Av medlem önskad behandlad fråga eller skriven motion

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast andra söndagen i mars månad.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

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

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för

annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar 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 eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, 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 till olägenhet för föreningen.

§ 18 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Styrelsen har rätt att ta ut extra årsavgift motsvarande upp till 10% av rådande prisbasbelopp av den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 19 Fonder

Föreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Avsättning till denna fond ska ske på årlig basis. Avsättningsbeloppet ska vara minst 7.5 % av årsavgifterna. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i en ny räkning.

§ 20 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 21 Ändring av stadgar

För att ändra föreningens stadgar krävs kvalificerad majoritet vid en ordinarie årsstämma. Om inte kvalificerad majoritet uppnås krävs istället beslut från två föreningsstämmor varav minst en ska vara ordinarie föreningsstämma.

Övrigt

För övriga frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.