

Bostadsrättsföreningen Gillesgården

STADGAR

2015

FÖRENINGEN

§ 1

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Gillesgården*.

Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt inom föreningen benämns bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 2

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer, som av styrelsen beviljats medlemskap i föreningen.

§ 3

Ansökan om medlemskap i föreningen ställs till Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gillesgården och ska vara egenhändigt undertecknad av sökanden. Den ska vara åtföljd av en avskrift av den handling genom vilken bostadsrätten har överlåtits till sökanden.

Inträde medges om styrelsen finner att sökanden skäligen bör godtas som bostadsrättshavare. Vägras inträde är överlåtelsen ogiltig.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka medges han eller hon inträde i föreningen. Detsamma gäller för annan närstående person som har varit varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat *andel* i bostadsrätt och ej är bostadsrättshavarens make/maka eller sådan sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas, kan vägras inträde i föreningen.

Ny medlem i föreningen ska vid inträdet erhålla ett exemplar av föreningens stadgar.

§ 4

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får under tre år från dödsfallet utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Därefter gäller de inskränkningar som anges i bostadsrättslagen.

Den som inte redan är medlem i föreningen och som genom bodelning, arv eller testamente förvärvat bostadsrätt, måste ansöka om medlemskap inom sex månader från förvärvet på sätt som anges i § 3.

§ 5

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska inlämna skriftlig ansökan till styrelsen. Till ansökan ska fogas avskrift av överenskommelsen mellan bostadsrättshavaren och den tillfällige innehavaren. Tillstånd kan erhållas för högst ett år. Därefter ska ansökan om nytt tillstånd inlämnas.

Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand innebär inte att bostadsrättshavaren befrias från någon av sina skyldigheter gentemot föreningen.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge medlemmen innehar bostadsrätt.

I samband med överlåtelse av bostadsrätten ska bostadsrättshavaren till styrelsen inge en egenhändigt undertecknad anmälan om utträde ur föreningen.

FOND OCH AVGIFTER

§ 7

Inom föreningen ska finnas fonden Yttre underhåll. Fonden ska årligen tillföras minst tio procent av det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet. Fonden används, enligt styrelsens bestämmande, för sådana kostnader för underhållet av föreningens fastighet som anges i paragraf 20, första stycket 1-4.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den innefattar för varje lägenhet

dels ett belopp som beräknas i proportion till lägenhetens fördelningstal,

dels ett belopp för vissa särskilda nyttigheter som ingår i lägenheten.

Avgiften tas ut månadsvis i förskott, och ska främst täcka räntor och amorteringar samt omkostnader för egendomens drift och förvaltning.

Pantsättningsavgift kan tas ut av föreningen. Den utgår vid pantsättning av bostadsrätt och betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Avgiften fastställs av styrelsen, och utgör högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

För tillkommande nyttigheter, exempelvis parkeringsplatser och extra förrådsutrymme som utnyttjas endast av vissa medlemmar, utgår särskild avgift som fastställs av styrelsen.

Styrelsen får besluta om avgift för andrahandsupplåtelse till högst 10% årligen av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6-7 §§ Socialförsäkringslagen. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

STYRELSE OCH VALBEREDNING

§ 8

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem ledamöter och två suppleanter, vilka väljs på föreningens ordinarie föreningsstämma för en tid av högst två år. Styrelsen konstituerar sig själv.

Bostadsrättshavarens make/maka eller sambo kan vara styrelseledamot eller suppleant utan att själv vara bostadsrättshavare.

Styrelseledamöter och suppleanter föreslås av en valberedning som består av tre ledamöter. Förslag kan även läggas fram av medlem på föreningsstämman.

Om valberedningens förslag inte har bifogats kallelsen till föreningsstämman ska det snarast möjligt tillställas föreningsmedlemmarna på annat sätt.

Valberedningen utses av föreningsstämman på förslag av styrelsen för en tid av tre år.

§ 9

Alla styrelseledamöter ska skriftligen kallas till sammanträde senast fem dagar i förväg. Kallelsen ska visa vilka ärenden som ska behandlas vid sammanträdet. Ärende som inte har tagits med i kallelsen får tas upp till behandling endast om samtliga närvarande är ense därom.

Styrelsen är beslutför, när minst tre ledamöter är närvarande. Styrelsens beslut fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Är endast tre ledamöter närvarande, fordras för beslutförhet att samtliga är ense om beslutet.

§ 10

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper avslutas för kalenderår, och styrelsen ska upprätta en årsredovisning, bestående av

1. en balansräkning
2. en resultaträkning
3. noter, och
4. en förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen ska skrivas under av samtliga ledamöter, och lämnas till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma.

§ 11

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande sälja, riva ned, bygga om eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 12

Styrelsen ska upprätta och fortlöpande revidera en plan för underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ska varje år företa en besiktning av fastigheten, och minst vart femte år en besiktning av samtliga lägenheter.

Över företagna åtgärder ska styrelsen avge redogörelse i förvaltningsberättelsen.

REVISORER

§ 13

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljs för en tid av ett år på ordinarie föreningsstämma två revisorer. Samtidigt och på samma sätt väljs en revisorssuppleant. Förslag till revisorer och suppleant uppgörs av valberedningen. Till revisor kan utses föreningsmedlem eller auktoriserad/godkänd revisor.

Till revisor eller revisorssuppleant kan ej utses den som ingår i bostadsrättsföreningens styrelse eller är gift, sambo, eller nära släkt med den som ingår i styrelsen, och ej heller den som är anställd hos bostadsrättsföreningen.

Inför den ordinarie föreningsstämman ska revisorerna verkställa årsrevision och avge en revisionsberättelse.

I berättelsen ska revisorerna uttala huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande årsredovisningslag, samt tillstyrka eller avstyrka

att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen;

att stämman disponerar resultatet enligt styrelsens förslag;

att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Revisionsberättelsen ska överlämnas till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande med anledning av revisorernas eventuella anmärkningar ska tillställas medlemmarna minst åtta dagar före stämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 14

Styrelsen kallar till ordinarie föreningsstämma. Stämman ska hållas årligen före april månads utgång.

Medlem ska kallas skriftligen dels genom anslag senast två och högst fyra veckor före stämman på lämplig plats inom föreningens egendom, dels genom att kallelsen distribueras

till medlemmarna. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, ska kallas skriftligen senast två veckor före stämman på den adress, som uppgivits till styrelsen.

Styrelsen bör tillse att för föreningen viktiga frågor tas upp vid föreningsstämman.

I kallelsen ska anges de ärenden som ska tas upp på stämman.

§ 15

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl till detta eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär detta hos styrelsen. Ärende som önskas behandlat ska därvid anges. Har sådan begäran inlämnats ska kallelse ske inom 14 dagar.

Kallelse ska ske tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman, och förmedlas på samma sätt som för ordinarie föreningsstämma.

På extra föreningsstämma ska endast de ärenden förekomma, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen. Ärende som avser fyllnadsval av styrelseledamot eller suppleant får därvid behandlas utan hinder av bestämmelserna i paragraf 8.

§ 16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen.

Styrelsen ska senast sex veckor före stämman informera medlemmarna om tidpunkten för ordinarie föreningsstämma och om sista dag för inlämnande av ärende enligt första stycket.

Till styrelsen inkomna ärenden ska anslås eller på annat sätt bringas till medlemmarnas kännedom före stämman.

§ 17

Ordinarie föreningsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

På stämman ska därefter förekomma

1. fastställande av dagordningen;
2. val av ordförande och sekreterare för stämman;
3. val av två justeringspersoner/rösträknare;
4. fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning;
5. upprättande av röstlängd;
6. styrelsens årsredovisning;
7. revisionsberättelsen;
8. fastställande av resultaträkning och balansräkning;
9. fråga om disposition av vinst eller förlust;
10. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;

11. fråga om arvoden till styrelse och revisorer;
12. val av ledamöter och suppleanter i styrelse och valberedning;
13. val av revisorer och revisorssuppleant;
14. övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

Protokoll som förts vid föreningsstämma ska ha upprättats senast tre veckor efter stämman.

§ 18

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

Medlem som är förhindrad att närvara vid föreningsstämman kan företrädas av ett ombud med skriftlig fullmakt. Ombudet får väljas utan annan inskränkning än som följer av sista stycket i denna paragraf.

Ombud får endast företräda *en* medlem. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt får de dock tillsammans utse ett ombud.

§ 19

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Dock ska slutna omröstning hållas om någon röstberättigad deltagare i stämman så begär.

Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, men i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Övriga fall, där särskild röstövervikt fordras för giltighet av beslutet, är angivna i bostadsrättslagen.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 20

Föreningen ansvarar för

1. underhållet och skötseln av föreningens grönområde med uteplats och parkeringsområde, och de för föreningsmedlemmarna i fastigheten befintliga gemensamma utrymmena, jämte utrustning;
2. det yttre underhållet av föreningens fastighet, med undantag för lägenheternas fönsterglas. Föreningens ansvar inkluderar också målning av utifrån synliga delar av lägenheternas fönster och dörrar, samt underhållet av lägenheternas balkonger och källarförråd;

3. underhållet av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, som föreningen har försett lägenheten med. Detsamma gäller för ventilationskanaler, radiatorer och värmeledningar, med undantag för målning;
4. lägenheternas bärande strukturer, med undantag för målning, tapetsering och liknande ytbehandling.

Varje bostadsrättshavare ansvarar för, och ska på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhets inre.

Betalningsansvaret för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada, samt utrotande av ohyra, regleras i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

I det fall medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och tillhörande källarförråd när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen ansvarar för.

§ 21

Bostadsrättshavaren är skyldig att i lägenheten och tillhörande källarförråd iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att därvid rätta sig efter de särskilda föreskrifter styrelsen kan meddela.

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uppsikt över att detta också iakttas av hushållsmedlem och annan i lägenheten boende, gäst, samt den som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Skulle ohyra upptäckas är bostadsrättshavaren skyldig att omedelbart anmäla detta till styrelsen.

Bostadsrättshavare är skyldig att underkasta sin lägenhet med tillhörande källarförråd den desinfektion som styrelsen skäligen kan anse påkallad.

§ 22

Bostadsrätten är förverkad och föreningen därför berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att erlägga årsavgift (hyra) utöver fjorton dagar efter påminnelse;
2. om lägenheten i betydande grad används för annat ändamål än det, som den är avsedd för;
3. om bostadsrättshavaren upplåter eller uthyr lägenheten i andra hand utan tillstånd av styrelsen;

4. om lägenheten vanvårdas eller bostadsrättshavaren brister i den tillsyn av lägenheten som åligger honom enligt paragraf 21;
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt stadgandet i paragraf 20, sista stycket, och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
6. om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter sina förpliktelser till skada för föreningen.

Övriga fall då bostadsrätten är förverkad är angivna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 23

Beslutar föreningsstämman att uppkommen vinst ska delas ut till föreningens medlemmar ska vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas fördelningstal.

Skulle föreningen komma att upplösas gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen. Uppstår därvid ett överskott ska samma fördelningsgrund tillämpas som i första stycket.

I allt som ej har stadgats ovan gäller bostadsrättslagen och andra tillämpliga författningar.