



Stadgar

**Bostadsrättsföreningen
Klinten i Veberöd**

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen

KLINTEN I VEBERÖD

Organisationsnummer 745000-0323

Registrerade av bolagsverket 2019-10-08

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Klinten i Veberöd.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 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.

MEDLEMSKAP

§ 4 Medlemskap

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse. Juridisk person kan inte beviljas inträde i föreningen. Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen till styrelsen. Till ansökan ska bifogas kopia av överlåtelsehandling som ska vara undertecknad av både säljare och köpare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt överenskommens köpeskilling. Om säljaren är gift eller sambo och bostadsrätten utgör deras stadigvarande bostad måste även maken eller sambon godkänna försäljningen för att den skall vara gällande. Motsvarande gäller vid gåva och byte.

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen. Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Avliden bostadsrättshavares make/maka, arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter skriftlig anmälan till styrelsen överta den avlidnes rättigheter och skyldigheter. Om arvingarna är flera avser medlemskapet dödsboet eller den eller de av dödsboet som erhållit bostadsrätten genom arvsskifte.

§ 5 Avgifter

Årsavgift

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal motsvarar bostadsrättens del av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till underhållsplan.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska köparen betala en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Vid eventuell pantsättning ska av bostadsrättshavaren uttas en pantsättningsavgift på 1 % av gällande prisbasbelopp per pant. Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift på andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften som betalas av bostadsrättsinnehavaren ska uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om bostadsrätten upplåtes under del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

ANDRAHANDSUTHYRNING

§ 6 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan fysisk person för självständigt brukande endast om styrelsen ger ett skriftligt samtycke. Lägenheten får inte upplåtas i andra hand till juridisk person. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid upplåtelsen ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Uthyrningstiden begränsas till ett år. Om uthyrningstiden ska förlängas ska en ny ansökan inkomma till styrelsen. Ny ansökan ska även skickas in och godkännas om en ny andrahandshyresgäst flyttar in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Om den bostadsrättshavare som beviljas uthyrning av sin lägenhet inte är nåbar under uthyrningsperioden, t.ex. om han/hon befinner sig utomlands, ska bostadsrättshavaren utse en kontaktperson med fullmakt som styrelsen kan kontakta om problem uppkommer.

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke är detta att betrakta som en otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte bostadsrättshavaren följer styrelsens anmaning till rättelse – att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen – kan föreningen säga upp bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 7 Styrelse

Styrelsen, som väljs av ordinarie föreningsstämman, ska bestå av minst 3 och högst 5 ordinarie ledamöter som väljs för 2 år, samt högst 3 suppleanter som väljs för 1 år.

Styrelsen utser inom sig sekretrare och kassör. Styrelsen utser två i förening att teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när ledamöternas antal överstiger hälften av dess antal.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans godkännande sälja, riva, bygga om, inteckna eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltnings utses 2 revisorer med 1–2 suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari–31 december.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med gällande bokföringslag. Föreningens räkenskaper avslutas för kalenderår. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt balans- och resultatrapport. Revisionsberättelsen ska vara klar tre veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma sker genom personlig kallelse genom utdelning och med anslag i trappuppgångarna.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Styrelsen kan kalla till extra föreningsstämma om styrelsen eller revisorerna finner omständigheter som bör föranleda en sådan eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligt lämnar in ärende som de önskar behandla.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

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

Andra meddelande ska komma medlemmarna till kännedom genom anslag i trappuppgångarna.

§ 13 Ärenden på föreningsstämman

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
6. Upprättande av och fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens förvaltnings berättelse
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
16. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 14 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om medlemmen har flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems röst utövas av medlemmen personligen eller medlemmens företrädare genom lag eller genom ombud.

§ 15 Omröstning

Omröstning vid föreningsstämma sker med acklamation om inte närvarande röstberättigade begär sluten omröstning.

I de fall – bland annat frågor om ändring av dessa stadgar – då särskild röstövertikt krävs för giltighet av beslut hänvisas till lagen om bostadsrättsföreningar och lagen om ekonomiska föreningar.

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 17 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 18 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsansvar. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i fönster och dörrar
- lägenhetens inner- och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, vatten, värme, elektricitet 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 genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 19 Förändring i lägenhet

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 olägenhet för föreningen.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT

§ 20 Förverkandegrunder

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas som bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften (hyran) eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand
3. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, inrymmer utomstående personer som kan vara till men för föreningen eller annan medlem
4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem
5. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte lämnar tillträde till lägenheten.

Innan uppsägning får ske på grund av förhållande som anges ovan ska föreningen ha gett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidta rättelse.

Uppsägning ska ske skriftligen eller med vittnen om inte skriftlig uppsägning kan lämnas (Bostadsrättslagen 7:27).

Förfarandet vid förverkan av lägenheten regleras av bostadsrättslagen kapitel 7 och 8.

§ 21 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 22 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 23 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 24 Upplösning av föreningen

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

§ 25 Ändring av stadgar

Beslut att ändra dessa stadgar ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

I annat som inte anges i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019 och vid följande extra föreningsstämma den 26 juni 2019.

Patrik Andersson

Inger Jänchen
