

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANDSKRONA PALLAS 31

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Landskrona Pallas 31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska och, inom angivna ekonomiska ramar, boendeintresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansöka om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har förening rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4§

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till

fonder. Årsavgiften betalas månadsvid och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början, om inte styrelsen bestämmer annat.

Upplåtelseavgift, 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 tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

5§

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

6§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten, till det inre, i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvar gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, om sådan ingår i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsavgift. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll on reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- el-radiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarmare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- vitvaror, köksfläkt och ventilationsdon
- kranar och avstängningsventiler

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takternas skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

7§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8§

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

9§

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma.

10§

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd företa väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd skall medges under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

11§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

ANDRAHANDSUTHYRNING

12§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke härtill. Samtycke får nekas om det inte föreligger beaktansvärda skäl. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

UPPSÄGNING OCH FÖRVERKANDE

13§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till 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 fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

14§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

15§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst sex suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämma för högst två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

16§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt.

17§

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledmöter är närvarande.

18§

Styrelsens eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

19§

Styrelsen skall 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.

FIRMATECKNARE

20§

Ordförande, kassör och sekreterare, det vill säga 3 (tre) personer, tecknar föreningen. Föreningen tecknas 2 (två) i förening.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

22§

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens

förvaltning utses minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

23§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

24§

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) godkännande av dagordningen
- 2) val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) fastställande av röstlängd
- 6) föredragning av styrelsens årsredovisning
- 7) föredragning av revisorns berättelse
- 8) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
- 9) beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 10) beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 11) val av styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer och revisorssuppleant
- 12) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

25§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka för extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

26§

Föreningsstämman beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

MEDLEMS RÖST

27§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

28§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

29§

Andra meddelanden än kallelse till föreningsstämma dels genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

30§

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

31§

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

ÖVRIGT

32§

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrigt lagstiftning.

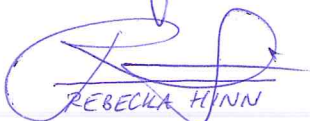
Ovanstående stadgar har antagits vid extraföreningsstämma den 10 november 2010 på Ödmanssonsgatan 46 i Landskrona.

Härmed intygar samtliga medlemmar i föreningen BRF Pallas 31 att dessa stadgar är de gällande.


KRISTINA GRIGALIUNE


FELIX CERNE


SOFIE NILSSON


REBECCA HENN


JASMINA BESIC


MARCUS JENNYBY