

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPORT

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Söderport.

Föreningen har till ändamål 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.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4§

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal utom för parkeringsplats samt bredband, kabel-TV och IP-telefoni och liknande avgifter för vilka avgifter tas ut per lägenhet.

Nivån på avgiften för bostadsrättshavarens dispositionsrätt till parkeringsplats ska följa den ekonomiska planen. Hushållsel debiteras enligt lägenhetens egen förbrukning.

Preliminär elavgift fastställs av styrelsen och avräknas årligen mot lägenhetens uppmätta elförbrukning. Preliminär elavgift bör anpassas till lägenhetens beräknade förbrukning.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Vid uthyrning av bostadsrätt i andra hand får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med högst 10 % av prisbasbeloppet för det kalenderår under vilket andrahandsuthyrningen pågår. Om andrahandsuthyrningen pågår under del av kalenderåret ska andel

av avgift utgå motsvarande den andel av året för vilket andrahandsuthyrningen pågår.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften och avgiften för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpnade och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med samt armatur och radiatorer för uppvärmning av lägenheter.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens tak, väggar och golv med underliggande fuktisolerande skikt, i det senare fallet dock ej underhåll som kan hänföras till dålig kvalitet vid byggprocessen
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsdon; dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster, utifrån åsamkade skador på glas samt isolerglas som blivit otäta
- eventuell ytbeläggning på balkonggolv

Bostadsrättshavarens svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller uteplats, loftgång för bostadsrättshavare med utgång mot sådan samt den egna parkeringsplatsen.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att hålla en för ändamålet avsedd bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam, av föreningen bekostad underhållsåtgärd, besluta om reparationer och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning av förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten eller andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

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

9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

11§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad.

12§

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 föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än som bostad,
- 5) 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 fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastighet 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,

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följs av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller på sätt som styrelsen bestämmer.

17§

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutsför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

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

20§

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Tidpunkt för medlems in- och utträde ska framgå i förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAP OCH REVISION

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

22§

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över at revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27§

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29§

Kallelse till föreningsstämma och extrastämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom elektronisk postbefordran senast två veckor före stämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

30§

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.

31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, syskon, myndigt barn, god man, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombud får inte företräda mer än två medlemmar. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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.

33§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34§

Protokoll från föreningsstämman ska distribueras till medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, utdelning eller elektronisk postbefordran.

FONDER

36§

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp om motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

37§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

38§

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