

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLOMMONET

Föreningens firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen plommonet.

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det 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 bostadsrättshavare. 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 med mera

4 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras yta.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av de prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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 med mera.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, 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 tillhörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

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

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och 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 eller som 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. Om 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. Ansökan om samtycke ska göras på det sätt styrelsen bestämmer.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om denne genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 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.

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 ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelsen 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 följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen. 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 och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för en tid av 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, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

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

18 §

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordförande. 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 ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

22 §

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

23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24 §

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

Föreningsstämma

25 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

26 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast 15:e mars.

27 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelse eller revisor finner skäl till det, eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av dennes val av protokollförare.
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av två justerare, tillika rösträknare.
5. Mötesdeltagarna tillfrågas om stämman utlysts i behörig ordning.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning samt disponering av resultatet.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
11. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
12. Val av styrelse.
13. Val av revisorer och revisorssuppleant.
14. Övriga ärenden som ska tas upp enligt lag eller föreningens stadgar.
15. Avslutande

29 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar

genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress, tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

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, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

34 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

35 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder

- Reservfond
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

De överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation med mera

36 §

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

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

Övrigt

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

