

Stadgar

för Balder 11 Bostadsrättsförening

§ 1 Föreningens firma

Föreningens namn (firma) är Balder 11 Bostadsrättsförening.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Styrelsens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar. Kallelsen distribueras genom utdelning eller brev med posten. Skriftlig kallelse ska alltid skickas till varje medlems kända postadress om ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna.

Föreningsstämma ska behandla fråga om:

- a) Föreningens försättande i likvidation, eller:
- b) Föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Prövande av om stämman blivit behörigen kallad.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
8. Beslut om:
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - b) Dispositioner angående föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) Ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Fastställande av arvoden till styrelse och revisorer.
10. Val av:
 - a) Styrelseledamöter och suppleanter.
 - b) Revisor och suppleant.
 - c) Valberedning.

Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadga.

§ 7 Omröstning

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det den utfärdades. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer och högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för 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 månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

§ 11 Övriga avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten första gången upplåts.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

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

Avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

§ 12 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.

§ 13 Fonder

Inom föreningen bildas fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det *inre* hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick. Bostadsrättshavaren svarar för att gällande hemförsäkring finns.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren *svarar för* målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synlig delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer, eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren *svarar inte för* reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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. Ifråga 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.

Tredje stycket, andra meningen, gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts, 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.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

För det fall förändringen kräver tillstånd av myndighet (bygglov), ansvarar bostadsrättshavaren för att sådant beviljats, innan något förändringsarbete påbörjas.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

§ 17 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Styrelsen avgör om medlemskap ska beviljas i föreningen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 18 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Säljare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om utträde ur föreningen, senast i samband med att förvärvaren ansöker om medlemskap.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 19 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 20 Nyttjande

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Om förvärvaren i strid med första stycket utövar bostadsrätten och tillträder lägenheten innan medlemskap beviljats har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

§ 21 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får föreningen ansöka om handräkning hos kronofogdemyndigheten. Det åligger bostadsrättshavaren att ansvara för dessa kostnader.

§ 22 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrätthavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen 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 bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke skall tidsbegränsas.

Styrelsens beslut kan överprövas i hyresnämnden.

§ 23 Lägenhetens användning

Bostadsrätthavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 24 Bostads- och nyttjanderättens upphörande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrätthavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller att bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrätthavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrätten eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
4. om bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 21 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
5. om bostadsrätthavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
6. om 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,
7. om bostadsrätthavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse.

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

§ 25 Vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 26 Övrigt

Tvister mellan föreningen och föreningens medlemmar skall avgöras av allmän domstol. Processforum är den domstol där föreningens styrelse har sitt säte.

§ 27 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet

§ 28 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.