

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Divina

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen igenom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

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

3§

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

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Insats, årsavgift och förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften 1,0% av det basbelopp som gäller vid tidpunkter för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som 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 mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten 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, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrätthavarens 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 värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystem hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

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 medlemmar svarar för.

7§

Bostadsrättshavaren får företaga förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring 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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att rätta sig 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 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 föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till 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 person till men för föreningen eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Bostadsrättshavare 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.
- 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 eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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 bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsättning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst noll och högst tre suppleanter.

Styrelseordförande, 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 sammanbor med medlemmen.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening eller ordförande och en ordinäre styrelseledamot i förening.

17§

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§

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 biträds av ordförande. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

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

20§

Styrelsen skall enligt med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§

Revisorerna skall vara minst en och hösts två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25§

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

26§

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

27§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till 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 stämma skall förekomma:

- I. Öppnande
- II. Godkännande av dagordning
- III. Val av stämмоordförande
- IV. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- V. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- VI. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- VII. Fastställande av röstlängd
- VIII. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- IX. Föredragning av revisorns berättelse
- X. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- XI. Beslut om resultatdisposition
- XII. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- XIII. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- XIV. Val av styrelseordförande samt styrelseledamöter och suppleanter
- XV. Val av revisorer
- XVI. Val av valberedning
- XVII. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- XVIII. Avslutande

29§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärende 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 före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§

Vid föreningsstämman 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 medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. 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 avgivna 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 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 skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR

35§

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

36§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

37§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall 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.