

Stadgar för bostadsrättsföreningen Pelaren

antagen vid stämma 2020-05-23 och extra stämma 2020-06-13

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pelaren.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhet värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Kostnad för **TV och bredband** betalas per lägenhet.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Samtliga styrelseledamöter ska vara medlemmar i föreningen. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma, eller för tid av två år växelvis beroende på funktion och uppdrag i styrelsen.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande föreningar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Ledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag.

Förvaltaren åtgärdar akuta situationer som rör fastigheten efter samråd med styrelsen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillåtelse ta ifrån föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknarna, två i förening, får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Attest av fakturor o dyl ska vara två i förening.

Styrelsen åligger även att:

- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast **tre** veckor före ordinarie föreningsstämma presentera revisionsberättelse och årsredovisning.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast **6 veckor** före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Ärenden på ordinarie respektive extra föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande och protokollförare vid föreningsstämman
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga föranmälda ärenden.
15. stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 – 5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 13 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/-maka, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens respektive föreningens ansvar och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren ansvarar för följande utrustning/funktioner tillhörande lägenheten:

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtutrymmen.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. Armatyr för vatten (blandare, duschmunstycken m m) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningen. I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten.
- Ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljud-dämpning samt utseende.
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörrar.
- Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.
- Golvbrunn inklusive klämringen, rensning av golvbrunn och vattenlås, eldstäder och braskaminer, rökgångar.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter, markis inkl motor och reglerutrustning samt tak. Målning utförs enligt bostadsrätts-föreningens instruktioner.

Föreningen ansvarar för:

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvar för ledningarna för avlopp, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.

- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 1. genom bostadsrättshavarens vållande eller
 2. genom vårdslöshet eller försummelse
 - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gäster till denne,
 - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c. någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 14 a

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i § 14 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen *akut* avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 14 b

Föreningen får åta sig att utföra sådana *långsiktiga* underhållsåtgärder som enligt vad som 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 utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion och våtutrymmen, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ritningar på åtgärden ska överlämnas till styrelsen för godkännande innan arbetet påbörjas och arbetet ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

§ 16 Användning av lägenheten

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

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 17 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen ger tillstånd till upplåtelse för ett år i taget. 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.

Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.

§ 18 Tillträde till lägenheten

Företrädare till bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 14 a.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 19 Ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom eller utanför lägenheten/fastigheten.

Bostadsrättshavaren ska noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap. § 12, tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av störningarna är särskilt allvarlig med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

§ 20 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.

§ 21 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Upplösning av föreningen

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

§ 23 Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glastruteförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster

Bostadsrättsförsäkring tecknas av föreningen i företagsförsäkringen.

§ 24 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2020 och på extra föreningsstämma den 13 juni 2020.



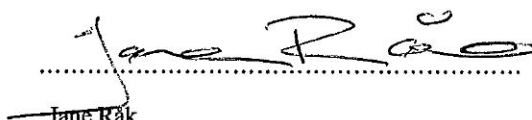
Åse Freij



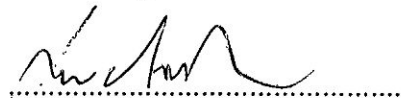
Lars-Erik Nilsson



Liselotte Bengtsson



Jane Råk



Lars Andersson