



Stadgar

Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

§ 1 Föreningens namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap.

Föreningen godkänner enbart fysisk person som förvärvare av lägenhet.

§ 3 Insats och årsavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen för varje lägenhet. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, vatten, elektrisk ström, renhållning, bredband, kabel-tv, TV, telefoni eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, faktisk kostnad eller yta.

Om inte avgifterna enligt denna eller 4 § betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 4 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgiften 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 får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättning med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut enligt § 26

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

§ 5 Föreningsstämma

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

§ 6 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senaste tidpunkt som styrelsen beslutat.

§ 7 Extraföreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisorer eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

Styrelsen kallar till extra föreningsstämma.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Val av två justerare tillika rösträknare
4. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av röstlängd
6. Fastställande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Beslut om arvoden till styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
13. Val av ordförande för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem inlämnad motion
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1 - 6 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 10 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det 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 medlems maka/make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 11 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 12 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.

§ 13 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

§ 14 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, och
3. att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna
Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

§ 15 Styrelse

Styrelse skall bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ordinarie styrelseledamöter samt högst tre (3) styrelsesuppleanter. Ordförande väljs för det kommande verksamhetsåret och utses av föreningsstämman. Övriga styrelseledamöter väljs för de kommande två verksamhetsåren. Styrelsesuppleanter väljs för det kommande verksamhetsåret.

Första gången styrelseledamöter väljs efter stadgeändring skall hälften av ledamöterna väljas på ett år och hälften på två år.

§ 16 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 17 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, minst två ledamöter i förening.

§ 18 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året
- (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig att föra medlems- och lägenhetsförteckning.

§ 19 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari till den 31 december.

§ 20 Revisorer

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

§ 21 Underhåll

Styrelsen skall 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.

§ 22 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 23 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkonger, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av mark. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Vad som avses med det inre underhållet framgår av bilaga till underhållsplan, Underhållsplanen - vem ansvarar för vad (se, bilaga 1).

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparation på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet, gästar eller någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i första eller andra stycket kan bostadsrätten förverkas och föreningen vara berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

§ 25 Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

§ 26 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till enbart fysisk person endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken.

Om en lägenhet upplåtes under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen godkänner inte korttidsuthyrning, likt men inte begränsat till Airbnb.

§ 27 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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för,
4. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
5. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet,
6. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, eller

7.om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 24 § första eller andra stycket.

§ 28 Upplösning av föreningen

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

§ 29 Tolkning

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

Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor



Den 4 maj 2023

och

den 30 maj 2023

ALTERNATIVT

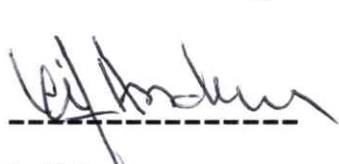
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma



den _____ 2023

Staffanstorp den 30 maj 2023

Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp



Leif Andersson



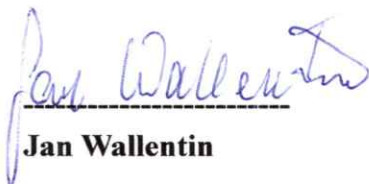
Knut Svensson



Anita Nydemark



Georg Lukjanov



Jan Wallentin