

STADGAR
FÖR
BRF LIMNOLOGEN 2 Org nr 769614 1394

NAMNFIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens **namnfirma** är bostadsrättsföreningen Limnologen 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom 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 Växjö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på 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 MM

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i relation till insats, yta, rumsantal och läge. Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter kan också fördelas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst **tre och en halv (3,5) procent 2,5%** och pantsättningsavgiften till högst **en och en halv (1,5) procent-%** av det **pris** belopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Kommenterad [FE1]: Ändrade procentsatser eftersom RB ändrar procentsatser. Blir aktuellt först när nya stadgar är antagna, förvaltningsavtal omförhandlat och våra system ombyggda så att de kan hantera flera procentsatser samtidigt.

Avgifterna ska^H betalas månadsvis i förskott. 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.

Föreningen äger rätt till att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska^H betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år är tio (10) procent av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.^S

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren ska^H 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 för flera lägenheter gemensamma ledningar (stam) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets 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 radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanläggningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och trädgård/uteplats.

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

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer mm.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en tillståndspliktig förändring av lägenheten utan lov så att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

6§

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

Kommenterad [FE2]: Lagändring i bostadsrättslagen, 7 kap. 12a.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändring i lägenheten. Vissa förändringar kräver dock styrelsens, eller hyresnämndens tillstånd. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en 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 röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon 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.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, inglasning av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennenordning. Bostadsrättshavaren äger ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. 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 är eller 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 eller föreningen har rätt att utföra. När 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.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11§

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

12§

Kommenterad [FE3]: Lagändring i bostadsrättslagen, 7 kap. 7 §.

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande med likartad verksamhet, som är brottslig eller där vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
- 10) bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd utför en åtgärd som anges i 7 §.

Kommenterad [FE4]: Lagändring i bostadsrättslagen, 7 kap. 18 §. (Gäller både punkt 9 och punkt 10.)

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 rättelse 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. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§

Sida 5

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

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 varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i eller driver verksamhet 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 ledamot som styrelsen utser.

18§

Styrelsen är beslutsför 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 ordföranden. 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 ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§

Styrelsen ska i enlighet 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. Styrelsen ska senast sexsju veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse och resultat- och balansräkning.

22§

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

23§

Revision ska vara verkställd och inlämnad till styrelsen inom trefyra veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

24§

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

Kommenterad [FE5]: Ändrade tidsfrister pga. ändrad hantering hos RB, stämmer överens med vad lagen kräver i tid.

Kommenterad [FE6]: Se kommentar ovan.

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 29 §.

När stämman hålls digitalt, helt eller delvis, är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut.

Stämмоordförande, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla det senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie föreningsstämma. Sådan stämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Sådan kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende som angetts i kallelsen
18. Stämmans aAvslutande

29 §

Kommenterad [FE7]: Infogat möjlighet att hålla helt digital stämman, ny möjlighet sedan årsskiftet enligt bostadsrättslagen. För att en medlem inte ska kunna kullkasta möjligheten till digital stämman har vi valt att skriva att den digitala delen är "öppen för utomstående" utan särskilt stämmobeslut. Detta innebär inte att stämman ska ses som en offentlig tillställning, men är den digital är det svårt att kontrollera om någon annan än medlemmen finns i rummet där uppkoppling sker. Ett sådant stämmobeslut skulle annars kräva samtycke av samtliga. Säg till om ni inte vill ha möjlighet till digital stämman med i stadgarna, så kan jag ta bort skrivningen i så fall.

Formaterat: Indrag: Vänster: 0 cm, Hängande: 2,29 cm

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen ska anslås digitalt eller på väl synlig plats inom föreningens fastighet. Därutöver ska kallelsen eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/postboxar eller skickas genom elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa särskilda fall ställs högre krav på elektronisk kallelse, se separat avsnitt nedan. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgifter om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Särskilt om elektronisk kallelse

Föreningen får skicka kallelser till stämma med elektroniska hjälpmedel såsom e-post. I vissa särskilda fall ställs dock högre krav på kallelsen. Dessa fall anges i lag och är:

1. om en stämma ska hållas på en annan tid än vad som bestämts i stadgarna
2. om stämman ska behandla särskilda stadgeändringar som ökar medlemmarnas skyldigheter att betala insatser/avgifter, minskar rätten till återbetalning av insatser enligt 10 kap. lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, rätten till vinst inskränks eller rätten till tillgångar vid föreningens upplösning inskränks (se lag om ekonomiska föreningar för fullständig redogörelse)
3. stämman ska besluta om fusion, likvidation eller förenklad avveckling av föreningen.

I dessa fall måste kallelse lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två 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 ekonomiska 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. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska företräda en skriftlig, daterad och undertecknad, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Kommenterad [FE8]: Har skrivit in möjlighet till elektronisk kallelse, säg till om det inte är något ni vill ha, så kan jag ta bort det.

Kommenterad [FE9]: Lagkrav vid digital stämma.

Formaterat: Inget avstånd

Formaterat: Inget avstånd

Kommenterad [FE10]: Lagen uppställer mycket omständliga krav på elektronisk kallelse i dessa fall, vi har därför valt att inte tillåta elektronisk kallelse i dessa specialfall. Tycker man att det blir för lång och omständlig skrivning i stadgarna går det naturligtvis att enbart hänvisa till "lag" men jag föredrar att skriva ut det hela för tydlighetens skull. Säg till om ni inte vill ha möjlighet till elektronisk kallelse så stryker jag det.

Sida 8

32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföraren 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 ska~~H~~ hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35§

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag digitalt eller på väl synlig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar, eller skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress och samtyckt därtill. Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom ~~utdelning~~.

Kommenterad [FE11]: Lagt till möjlighet till digital kommunikation, säg till om ni inte vill ha det så tar jag bort det.

FONDER

36§

Inom föreningen ska~~H~~ finnas:

- Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll ska~~H~~ årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

37§

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

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 och vid extra föreningsstämma den 1 oktober 2017

Kommenterad [FE12]: Insats är betydligt vanligare instrument för fördelning av tillgångar vid föreningens upplösning. Blir förhoppningsvis inte aktuellt men bara så ni noterar det.

Underskrift

Underskrift

