STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Versailles

organisationsnummer 716438-5358

FÖRENINGEN 2
1 § Namn m.m. 2
2 § Bostadsrätter 2
MEDLEMSKAP 2
3 § Medlemskap vid överlåtelse 2
4 § Medlemskap vid upplåtelse 2
5 § Villkor för medlemskap 2
FÖRENINGSSTÄMMA 2
6 § När föreningsstämma skall hållas 2
7 § Motioner till ordinarie föreningsstämma 3
8 § Kallelse 3
9 § Ärenden på stämma 3
10 § Rösträtt 3
11 § Ombud och biträde 3
12 § Röstning 3
13 § Jäv 3
14 § Resultatdisposition 4
15 § Beslut om ny- till eller ombyggnad i vissa fall 4
STYRELSE 4
16 § Styrelsens sammansättning 4
17 § Styrelsens beslutsförhet och röstning 4
18 § Firmateckning 4
19 § Styrelsens åligganden 4
REVISOR 4
20 § Revisor 4
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN 5
21 § Avgifter 5
22 § Årsavgiften – allmän del 5
23 § Årsavgiften – särskild del för taxebundna kostnader 5
24 § För investering beräknad del av årsavgiften 5
25 § För underhåll av investering beräknad del av årsavgiften 5
26 § Dröjsmål med betalning 5
ANSVARET FÖR LÄGENHETENS SKICK 6
27 § Föreningens ansvar 6
28 § Bostadsrättshavarens ansvar 6
29 § Bostadsrättshavarens egna installationer 6
30 § Enstaka avvikelse 6
31 § Balkong, altan och takterrass 7
32 § Felanmälan 7
FONDER FÖR UNDERHÅLL 7
33 § Föreningens underhållsfond 7
34 § Särskild underhållsfond 7
ORDNING OCH TRIVSEL 7
35 § Förbud mot rökning 7
36 § Övriga ordnings- och trivselregler 7
ÖVRIGT 7
37 § Meddelanden till medlemmarna 7
38 § Utdelning, upplösning och likvidation 7

FÖRENINGEN

1 § Namn m.m.

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Versailles. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

2 § Bostadsrätter

För bostadsrätterna i föreningen gäller följande avgiftstal och tillgångstal.

Lght	*Avgiftstal*	*Tillgångstal*
1	248 500	248 500
2	254 100	254 100
3	244 300	244 300
4	240 800	240 800
5	360 500	360 500
6	368 900	368 900
7	360 500	360 500
8	348 600	348 600
9	612 500	612 500
10	656 600	656 600
11	643 300	643 300
12	613 200	613 200
13	511 700	511 700
14	515 200	515 200
15	529 900	529 900
16	491 400	491 400
19	252 170	252 170
20	379 300	200 000
S:a:	**7 631 470**	**7 452 170**

MEDLEMSKAP

3 § Medlemskap vid överlåtelse

En ny innehavare av bostadsrätt får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på 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.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen när förvärvaren beviljats medlemskap, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

4 § Medlemskap vid upplåtelse

Styrelsen får upplåta bostadsrätt endast till sådan fysisk person som uppfyller villkoren för medlemskap enligt 5 §. I upplåtelsehandlingen skall ändamålet med upplåtelsen anges.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

5 § Villkor för medlemskap

Annan juridisk person än en kommun eller ett landsting kan inte beviljas medlemskap i föreningen.

Medlemskap 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 och villkoren i tredje och fjärde styckena är uppfyllda.

Om det kan antas att förvärvaren inte själv skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har förvärvaren inte rätt till medlemskap i föreningen.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får beviljas medlemskap i föreningen endast om bostadsrätten efter förvärvet kommer att innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

FÖRENINGSSTÄMMA

6 § När föreningsstämma skall hållas

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

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

7 § Motioner till ordinarie föreningsstämma

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

8 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

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

Kallelsen skall delas ut till medlemmarna genom att lämnas i postinläggen i föreningens hus. Om en medlem till styrelsen anmält annan adress, skall kallelsen i stället skickas till medlemmen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

9 § Ärenden på stämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. Öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av röstlängd
6. Val av två personer, tillika rösträknare, som jämte ordföranden skall justera protokollet
7. Godkännande av dagordningen
8. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–8 och 18 förekomma endast de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

10 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

11 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) röst.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara

1. annan medlem,
2. medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, eller
3. annan medlemmen närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

12 § 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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordföranden eller föreningsstämman 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.

13 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot medlemmen,
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller

3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

14 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning efter att stämman beslutat om avsättning till eller uttag från föreningens underhållsfond.

15 § Beslut om ny- till eller ombyggnad i vissa fall

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall enligt 9 kap. 15 § bostadsrättslagen fattas av föreningsstämman.

Om föreningen förser lägenheten med ny balkong, skall bostadsrättshavaren ersätta föreningens utgift när åtgärden vidtas. Föreningsstämman beslutar grunderna för hur utgiften skall fördelas mellan bostadsrätterna. Styrelsen fastställer den på varje lägenhet slutligt belöpande andelen av utgiften och närmare villkor för betalningen.

Föreningsstämman får besluta att medlem skall få ersätta föreningen för inte omedelbart betald del av utgiften genom en särskild del av årsavgiften enligt 24 §.

Om en reparations- eller underhållsåtgärd för vilken bostadsrättshavare svarar samtidigt skall utföras i flertalet av föreningens lägenheter, får föreningsstämman besluta om motsvarande finansiering av åtgärden.

Om åtgärden avser något som föreningen är skyldig att underhålla, skall underhållet bekostas av deltagande bostadsrätter genom en särskilt beräknad del av årsavgiften enligt 25 §.

STYRELSE

16 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs bland medlemmarna av föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma. Stämman kan välja högst en (1) ledamot som inte är medlem.

Stämman utser styrelsens ordförande. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

17 § Styrelsens beslutsförhet och röstning

Vid förfall för ledamot inträder den suppleant som ordföranden utser såsom ledamot vid sammanträdet.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet deltagande 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

18 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst tre styrelseledamöter tillsammans.

19 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. att avge redovisning för förvaltning 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),
3. att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

REVISOR

20 § Revisor

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

21 § Avgifter

Till föreningen utgår avgifter i form av insats, upplåtelseavgift, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Avgifterna fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift erläggs av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Högsta årliga avgiften för andrahandsupplåtelse anges i bostadsrättslagen. Avgiften skall betalas av bostadsrättshavaren.

Årsavgiften för en bostadsrättslägenhet är summan av

1. allmän del av årsavgiften enligt 22 §,
2. särskild för taxebundna kostnader beräknad del av årsavgiften enligt 23 §,
3. särskild för investering beräknad del av årsavgiften enligt 24 § och
4. särskild för underhåll av investering beräknad del av årsavgiften enligt 25 §.

22 § Årsavgiften – allmän del

Den allmänna delen av årsavgiften skall täcka föreningens kostnader i den mån inte dessa är sådana som anges i 23–25 §§. Den allmänna delen av årsavgiften skall också täcka avsättning till föreningens fond för yttre underhåll (underhållsfonden).

Den allmänna delen av årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas i 2 § angivna avgiftstal.

23 § Årsavgiften – särskild del för taxebundna kostnader

Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften skall beräknas särskilt i stället för att ingå i den allmänna delen av årsavgiften. En sådan särskild beräkning får omfatta taxebundna kostnader, såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni. Beräkningen skall innebära att kostnaderna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, skall beräkningen ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

24 § För investering beräknad del av årsavgiften

Har föreningsstämman beslutat enligt 15 § att bostadsrättshavare skall få ersätta föreningens utgift för en investering gäller följande. En särskild del av årsavgiften beräknas som summan av

1. den årliga avskrivningen på investeringen och
2. räntan på den del av föreningens utgift för lägenheten som återstår efter avdrag för avskrivningar och eventuella betalningar som bostadsrättshavaren gjort.

Med ränta i första stycket avses den ränta som föreningen betalar för lån som finansierar investeringen. Styrelsen bestämmer bindningstid för sådant lån och villkor för medlem som önskar göra extra betalning.

25 § För underhåll av investering beräknad del av årsavgiften

Om en särskilt beräknad del av årsavgiften enligt 15 § skall tas ut för framtida underhåll av en investering, skall denna del av årsavgiften för helt kalenderår beräknas som 1,5 procent av lägenhetens utgiftsandel enligt nämnda paragraf, uppräknad enligt andra stycket.

Lägenhetens utgiftsandel skall omräknas med förändringar i konsumentprisindex (KPI). Därvid skall utgiftsandelen anses anpassad till indextalet för oktober månad året före det kalenderår då till- eller ombyggnaden färdigställdes. Omräkning sker för femårsperioder med indextalet för oktober månad under år då årtalet är jämnt delbart med fem. Den omräknade utgiftsandelen ligger till grund beräkning av avgiften för underhåll från och med det följande kalenderåret.

I 34 § finns bestämmelser om fondering av erlagda underhållsavgifter. Om underskott annars skulle uppkomma på fonden, får styrelsen, med oförändrad fördelning mellan bostadsrättslägenheterna, ta ut en högre avgift än vad som angetts i första stycket.

26 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på tid och sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess betalning sker samt på-

minnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

ANSVARET FÖR LÄGENHETENS SKICK

27 § Föreningens ansvar

Föreningen är skyldig att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 28 § eller 29 § vilar på bostadsrättshavaren.

28 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer såväl reparations- som underhållsskyldighet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för reparationer och underhåll av bland annat följande.

1. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
2. icke bärande innerväggar,
3. glas, bågar, lås och stängningsbeslag i ytterfönster, innerfönster och balkongdörrar,
4. till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister,
5. ytterdörrar, säkerhetsgrindar, balkongdörrar och innerdörrar med tillhörande lås och nycklar,
6. lister, foder och stuckaturer,
7. ventiler i skorstenar och imkanaler,
8. luftinsläpp genom fasad,
9. eldstäder med anslutning till rökkanal,
10. golvvärme,
11. målning av synliga ledningar och radiatorer för vattenburen värme,
12. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
13. målning av alla i lägenheten synliga delar av avloppssystemet,
14. målning av alla i lägenheten synliga delar av gasledningssystemet,
15. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elsystem i lägenheten,
16. ledningar och uttag för data och kabelteve utöver ledning till första uttag i lägenheten,
17. anläggning för entrésignal och annan signalering, även till den del anläggningen är belägen utanför lägenheten, samt
18. brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för följande.

1. fuktisolerande skikt,
2. inredning och belysningsarmaturer,
3. vitvaror och sanitetsporslin,
4. klämring till golvbrunn,
5. rensning av golvbrunn och vattenlås,
6. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
7. kranar och avstängningsventiler,
8. ventilationsfläkt, samt
9. handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom följande.

1. vitvaror,
2. köksfläkt,
3. särskilt tätningsrör som krävs i imkanal för anslutning av köksfläkt,
4. rensning av vattenlås,
5. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
6. kranar och avstängningsventiler på vattenledningar, samt
7. anslutning av spis till gasledning.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar dock inte följande.

1. målning av yttersidorna på ytterdörrar, balkongdörrar, ytterfönster eller fönsterkarmar,
2. blyinfattat glas i lägenheternas ytterdörrar,
3. ventilgaller på fasadens utsida,
4. en (1) rökkanal till eldstad för trivseleldning i lägenheten,
5. ledningar för vattenburen värme med radiatorer,
6. ledningar för avlopp, elektricitet och vatten som betjänar fler än en lägenhet,
7. gasledningar,
8. inkommande ledning för elektricitet fram till lägenhetens undercentral,
9. inkommande ledningar för data och kabelteve till första uttag i lägenheten, eller
10. anläggning för porttelefon.

29 § Bostadsrättshavarens egna installationer

Utöver vad som följer av 27 § svarar bostadsrättshavaren för alla installationer som bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten gjort i lägenheten.

30 § Enstaka avvikelse

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren annars

skall svara för. Beslut härom skall fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

31 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt skall se till att avledning för dagvatten inte hindras.

32 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenheten som föreningen svarar för.

FONDER FÖR UNDERHÅLL

33 § Föreningens underhållsfond

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall från föreningens resultat årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1 procent av utgiften för förvärvet av föreningens byggnad med därefter gjorda kvarvarande förbättringar. Uttag från fonden genom överföring till det balanserade resultatet får ske med belopp som svarar högst mot utgifter för reparations- och underhållsarbeten som föreningen haft under det senaste räkenskapsåret.

34 § Särskild underhållsfond

I 25 § finns bestämmelser om särskild avgift för underhåll av investering. För varje investering som föranleder sådan avgift skall det finnas en särskild fond för det framtida underhållet. Styrelsen skall minst en gång per kalenderår tillföra fonden avgiftsdel som utgått enligt 25 §. Fondens behållning får användas endast för reparation och underhåll av den byggnadsdel som tillkommit vid investeringen.

Styrelsen skall om möjligt göra de likvida medel som svarar mot fondens behållning räntebärande. Räntan tillförs fonden.

ORDNING OCH TRIVSEL

35 § Förbud mot rökning

Rökning är förbjuden i byggnadens alla gemensamma utrymmen såsom trapphus, vind och källare. Rökning är också förbjuden på balkonger mot gården och i portgången mot Föreningsgatan. På innergården är rökning tillåten endast på plats som styrelsen anvisar sydväst om en linje mellan kökstrappa 2 och kökstrappa 3.

36 § Övriga ordnings- och trivselregler

Styrelsen utfärdar ordnings- och trivselregler. I dessa får styrelsen meddela föreskrifter för verkställighet av stadgebestämmelserna och bestämmelserna i bostadsrättslagen, såsom hur medlem skall ansöka om styrelsens tillstånd till olika åtgärder när sådant tillstånd krävs.

ÖVRIGT

37 § Meddelanden till medlemmarna

Bestämmelser om kallelse till föreningsstämma finns i 8 §. Andra meddelanden till medlemmarna sänds till medlemmarna med e-post, delas ut i brevinkasten, anslås i föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

38 § Utdelning, upplösning och likvidation

Vid utdelning av vinst sker fördelningen mellan medlemmarna efter avgiftstalen.

Vid likvidation eller upplösning av föreningen fördelas behållna tillgångar mellan medlemmarna efter tillgångstalen.

*

Beslutade vid föreningsstämmor den 11 och 25 juni 2015. Registrerade av Bolagsverket den 21 augusti 2015 i ärende nr 330312/15.
Ändring (8 § 2 stycket) beslutad vid föreningsstämmor den 8 april 2017 och 27 maj 2018. Registrerad av Bolagsverket den 4 september 2018 i ärende 309450/2018.