

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARNVINGEN 7, LUND
716407-2337**

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Lund.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 5

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

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 skall 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av t.ex., men inte begränsat till ras, religion eller nationalitet.

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

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Insatser och avgifter mm

§ 7

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 förhållande till lägenheternas driftstal.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Försäkringar, samt bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 8

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Styrelsen uppmanar alla lägenhetsinnehavare att teckna en separat hemförsäkring, som t.ex täcker lösöre. Det är fritt att välja ett annat försäkringsbolag för hemförsäkringen, även om det ofta är enklare ur skaderegleringssynpunkt att välja samma bolag.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin

- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

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

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§ 9

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller utför åtgärd i strid med 12 §, eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 10

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Förändringar i lägenheten

§ 11

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

svarar för.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga 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.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Sundhet ordning och gott skick

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter 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.

§ 14

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 enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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.

Andrahandsuthyrning

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen anser att skäl föreligger.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Uthyrning i andra hand kan ske i perioder om maximalt 3 gånger i ett år. Denna regel gäller dock inte nära anhörig såsom medlems maka, make, registrerad partner eller syskon.

Twist mellan andrahandsuthyrare och hyresgäst, ska lösas internt mellan parterna.

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

Ansvar för lägenheten vid andrahandsuthyrning regleras huvudsakligen av lagar som innefattar både innehavare ägare, hyresgäst och styrelse.

Avgiften för en andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent 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.

Nyttjanderättens förverkande

§ 16

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

§ 17

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 12 §.

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

§ 18

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.

§ 19

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§ 21

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Konstituering och beslutsföret

§ 22

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutföret 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 23

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Firmateckning

§ 24

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 25

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

Styrelsens åligganden

§ 26

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

att i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Av förteckningen skall framgå tidpunkt för medlems inträde i, och om relevant, utträde ur, föreningen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Revisor

§ 27

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
att senast tre veckor före föreningsstämma avge revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 28

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där föreningens styrelse har sitt säte, på annan angiven ort i Sverige eller digitalt. Bolagsverket eller likvidator ska dock alltid kalla till stämma på den ort där föreningen har sitt säte enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 6 kap. 16 § andra stycket samt 17 kap. 42 § andra stycket eller 44 §.

§ 29

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

§ 30

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till stämma

§ 31

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran, tidigast sex veckor eller senast fyra veckor innan ordinarie stämma. Kallelse till extra stämma skall utfärdastidigastsex veckor före och senast två veckor före stämman. Ska stämma hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och rösta.

Motionsrätt

§ 32

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

Dagordning

§ 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens 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 revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Röstning, ombud och biträde

§ 34

Vid föreningsstämma 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.

§ 35

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, 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 tre månader från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make,

registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 36

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden 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.

§ 37

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Protokoll

§ 38

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som på stämman utsetts därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämman skall fört protokoll vara hos styrelsen inom tre veckor och tillgängligt för medlemmarna.

Meddelande till medlemmarna

§ 39

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Även digitala media, som e-post, får användas.

Fonder

§ 40

Inom föreningen skall fond bildas för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Vinst

§ 41

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

Upplösning, likvidation m m

§ 42

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

Övrigt

§ 43

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Styrelsen har tolkningsföreträde till dessa stadgar, om inte annat anges.

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om ändringen.

Stadgeändringen är också giltig om det fattas av två på varandra följande stämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna, eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande företräder. På den andra stämman krävs att minst $\frac{3}{4}$ av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan, för vissa slut, föreskriva högre majoritetskrav.

Dessa stadgar ska skyndsamt revideras i berörda delar, om de visar sig strida mot relevant lagstiftning eller myndighetsbeslut.

Dessa stadgar är antagna på föreningsstämman 20260506