

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Haga i Lund

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Haga i Lund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus vid Agardhsgatan i Lund upplåta bostäder och medlemmarna för permanent boende med rätt till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Lund.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

När en bostadsrätt har överlåtits eller övergått till ny innehavare får innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten bara om innehavaren har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är skyldig att snarast pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

§ 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 bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Avgifter m.m.

§ 4

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelsvärden kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten för föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämman.

Årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgift till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får även ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Underhållsplan

§ 5

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 6

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5.

Vinst eller förlust

§ 7

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med §§ 5 och 6, balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att eventuell uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelsvärden.

Styrelsen

§ 8

Styrelsen består av minst fyra och högst fem ledamöter med två suppleanter, vilka väljs för högst två år av föreningsstämman. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem, om hon eller han är bosatt i föreningens hus, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Föreningsstämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 9

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 10

Styrelsen ska, förutom vad som i lag och i dessa stadgar är föreskrivet, handha föreningens angelägenheter och har i uppgift att företräda föreningen samt ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

§ 11

Styrelsen sammanträder på ordförandens kallelse och är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Vid styrelsesammanträden ska föras protokoll.

§ 12

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen.

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

Räkenskaper och revision**§ 13**

Föreningsstämman ska välja en revisor samt en suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma.

§ 14

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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

Föreningsstämma**§ 15**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Vid stämman ska förekomma:

1. fastställande av dagordningen,
2. val av stämмоordförande,
3. val av protokollförare,
4. val av två personer att justera protokollet tillika rösträknare,

5. godkännande av röstlängd
6. fråga om närvarorätt
7. fråga om kallelse behörigen skett,
8. föredragning av styrelsens årsredovisning,
9. föredragning av revisorernas berättelse,
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen,
11. beslut om resultatdisposition,
12. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter,
14. val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. val av revisorer och suppleant,
16. övriga ärenden som anmälts enligt kallelsen eller som annars enligt lag kan och ska prövas på stämman.

§ 16

Medlem som önskar anmäla ärenden till föreningsstämman ska anmäla detta skriftligen till styrelsen före mars månads utgång eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 17

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor anser att det föreligger skäl för det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 18

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En 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 ska uppvisa skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid slutet omröstning skiljer lotten mellan olika förslag. Vid personval anses den vald som har flest röster. Valet avgörs dock genom lottning vid lika röstetal, om inte annat har beslutats av stämman innan valet förrättades.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 19

Styrelsen utfärdar kallelse till föreningsstämman. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats i föreningens hus tidigast sex och senast två veckor före stämman. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller om föreningsstämman ska behandla frågor som anges i 6 kap 21 § lag om ekonomiska föreningar.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus.

§ 20

Protokoll från föreningsstämman ska undertecknas av stämмоordföranden och valda justerare. Protokollet ska hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna senast tre veckor efter föreningsstämman.

Rättigheter och skyldigheter

§ 21

Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten med tillhörande lägenhetskompement i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för.

§ 22

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd företa väsentlig förändring av lägenheten i enlighet med 7 kap 7 § bostadsrättslagen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 23

När bostadsrättshavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten är hon eller han skyldig att iaktta allt som krävs 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 ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem som tillhör hushållet, besökare eller annan som har inrymts i lägenheten av bostadsrättshavaren.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara förenat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller i övriga delar av föreningens hus.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet riskeras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter ej hörsammanad rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 24

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

Om bostadsrätten ska tvångsförsälgas 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.

§ 25

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelse ger sitt samtycke.

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

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

§ 26

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas – varvid föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning – bl.a. om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
3. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
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 huset,
6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare åsidosätter sina övriga skyldigheter enligt § 23 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 24 och hon eller han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

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

Om uppsägning sker har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har en bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren ansvarar för har blivit åtgärdade.

Upplösning, likvidation m.m.

§ 28

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

§ 29

Om en tvist rörande föreningens angelägenheter uppstår mellan

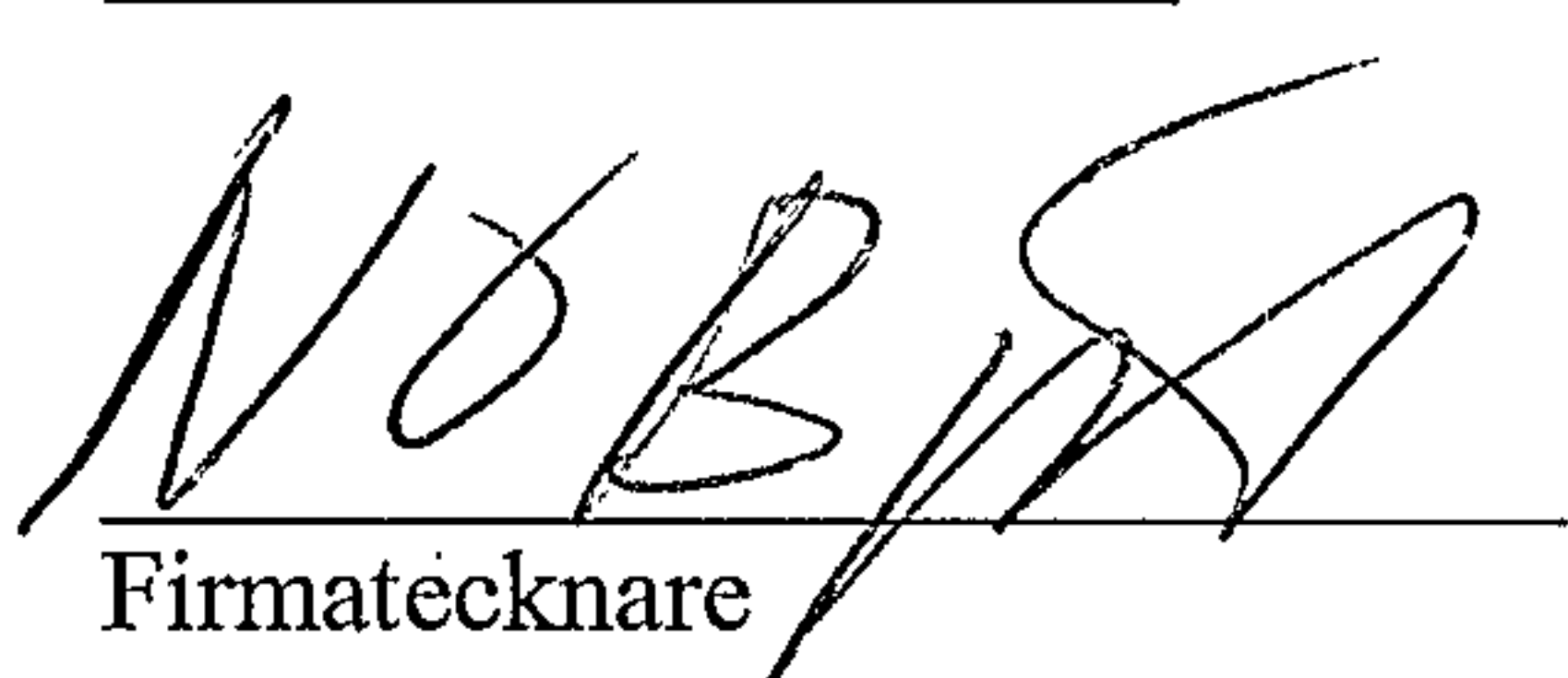
- medlem och föreningen,
- medlem och styrelsen eller
- medlemmar inbördes

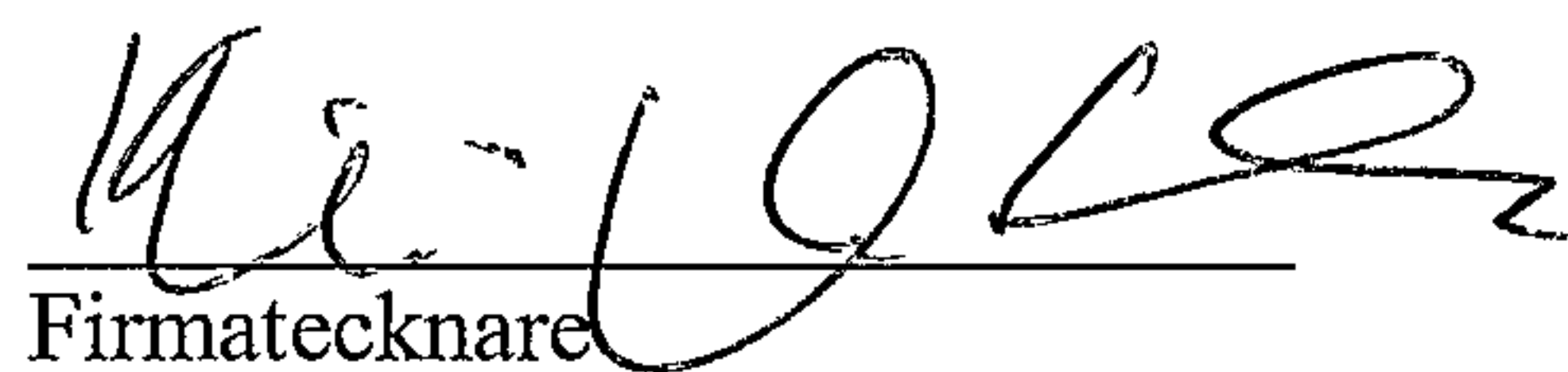
ska den prövas i allmän domstol i eller i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 30

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 4/12/2018 och den


Firmatecknare


Firmatecknare