

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRGÅRDEN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Norrgården.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning samt att i samma fastighet uthyra lokaler till utomstående. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

4 § När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon är eller har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

5 § Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar och i lag.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om förvärvaren av styrelsen bedöms sakna förmåga att sörja för sina åtaganden mot föreningen har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får vägras den som inte förmår göra sannolikt att han eller hon kommer att använda lägenheten för eget permanent boende.

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 sambolagen skall tillämpas.

- 1 -

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

## INSATS OCH AVGIFTER M.M.

6 § Varje medlem skall till föreningen betala en avgift i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Medlem skall vidare till föreningen erlägga årsavgift för den löpande verksamheten samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

7 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen.

8 § Lägenhet får inte utan styrelsens medgivande tillräddas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen.

9 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats samt årsavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

10 § Årsavgift avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller vatten kan efter beslut av styrelsen (om så erfordras enligt lag) beräknas efter förbrukning.

11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Andrahandsupplåtelse En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har

skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.

12 § Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. Icke bärande innerväggar
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslistor, lås inklusive nycklar, inbrottskydd m.m.; reparation av skador på den egna lägenhetens ytterdörr, såväl utsida som insida. (Utsidan ska underhållas så att till exempel ådermålning och blyinfattade glas behålls i originalliknande skick. Den del av kostnaden för en underhållsåtgärd på dörrens utsida som överstiger tio (10) procent av det vid tidpunkten gällande prishasbeloppet, bekostas av föreningen – om den godkänns i förväg av styrelsen)
5. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, inre och yttre fönsterglas, tätningslistor m.m. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av fönsterbågar och karmar på utsidan, samt mellan yttre och inre fönsterbåge på kopplade fönster
6. Målning av radiatorer och värmeledningar
7. Ledningar, ventiler och övriga installationer för avlopp, värme, gas och vatten till de delar dessa inte är ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet

8. Golvbrunn, rensning av golvbrunn, vattenlås och avloppsrör fram till avloppsledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet

9. Eldstäder och kaminer med tillhörande rökgångar till den del dessa befinner sig i eldstaden, kaminen och/eller lägenheten

10. Utrustning för ventilation i lägenheten. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd

11. Lägenhetens mätartavla samt elcentral och därifrån utgående elledningar i lägenheten och till elsystemet hörande utrustning, inklusive undercentraler. Svagströmsanläggningar och anordningar för informationsöverföring till de delar dessa betjänar endast den aktuella lägenheten

12. Brandvarnare

13. Egna installationer.

14 § Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

15 § För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande vatten) svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Första stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

16 § Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

17 § Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

19 § Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

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

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

22 § 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, vatten, ventilation, eller anordning för informationsöverföring,
3. reparation och underhåll av underliggande fuktisolerande skikt, eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavare som avser att utföra åtgärd som avses i första stycket skall följa de anvisningar som föreningen efter beslut av styrelsen lämnar. Åtgärderna skall utföras fackmässigt.

23 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren skall följa de ordningsföreskrifter som styrelsen utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas 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.

24 § Det är inte tillåtet att montera anläggningar, till exempel parabol eller markis, på fasaderna eftersom detta bland annat påverkar fastighetens karaktär.

25 § Bostadsrättshavaren skall deltaga i föreningens gemensamma underhåll av fastigheten, bland annat genom att deltaga i föreningens så kallade allaktivitetsdagar.

26 § 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 har rätt att utföra enligt dessa stadgar eller enligt lag. För det fall bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, får styrelsen ansöka om särskild handräckning.

27 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om det föreligger skäl för det samt att styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall ansöka skriftligen om samtycke till upplåtelsen. Styrelsen beviljar upplåtelse i andra hand högst ett år, därefter skall bostadsrättshavaren ånyo ansöka om tillstånd hos styrelsen. Styrelsen får vägra upplåtelse i andra hand till juridisk person.

Den som innehar bostadsrätt i andra hand skall deltaga i föreningens gemensamma aktiviteter för underhåll av fastigheten.

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller dröjer att betala årsavgift (månadsavgift) mer än en vecka från förfallodagen
2. lägenheten utan samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren eller medlem i hans hushåll 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 styrelsen 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 näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

29 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan styrelsen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

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

31 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning på grund av förverkande skall bostadsrätten tvångsförsälas 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

32 § Styrelsen består av fem ledamöter med två suppleanter.

Ordföranden, 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 föreningens fastighet. Flyttar en ledamot eller suppleant från fastigheten upphör samtidigt hans uppdrag.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen skall dock alltid utse vice ordförande och kassör alternativt kan ordförandeskapet samt kassörsuppdraget delas med någon av övriga ledamöter i styrelsen. Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

33 § Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

34 § Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

35 § 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.

36 § Styrelsen ansvarar för att det i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förs medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

37 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen.

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

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

40 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst senast två vecka före ordinarie föreningsstämma.

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



## FÖRENINGSSTÄMMA

41 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

42 § Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta skriftligen till styrelsen senast den 28 februari.

43 § 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.

44 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av sekreterare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
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
18. Avslutande.

45 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse delges medlemmar genom anslag i föreningens fastighet eller via e-post.

46 § 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.

47 § 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 visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

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

48 § 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.

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

50 § Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

51 § Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller via e-post.

## FONDER

52 § Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

53 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Ovanstående stagar har antagits vid extra föreningsstämma den 10 maj 2015 och vid ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2015.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 23 april 2018 och vid ordinarie föreningsstämma den 21 mars 2018.