

Brf S:t Jacob

Fastställda 92-12-01

Knut den stores gata 7-13
222 21 Lund

Ändring 18-04-28
Ändring 22-11-27

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen S:t Jacob, Lund

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen S:t Jacob.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens säte

2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Lund.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

3 §

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

4 §

Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person om denne förvärvat bostadsrätt i föreningens hus för permanent boende ensam eller tillsammans med tex make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen. Lägenheten skall i dess helhet ägas av medlem(mar) som bor i lägenheten.

Juridisk person får inte beviljas inträde i föreningen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 24-27 §§ nedan.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens organ

5 §

Föreningens organ är: föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

Räkenskapsår och årsredovisning

6 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01--12-31.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

7 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Kallelse till stämman

8 §

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom epost eller brev.

Kallelse får utfärdas via epost tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma. För en extra stämma skall kallelse utfärdas tidigast fyra veckor

före stämman och senast två veckor före extra stämma. För av medlemmar påkallad extra stämma skall kallelse till extra stämma ske senast tre veckor efter en sådan begärts. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd av föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
 2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättning i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.
- Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom epost eller brev.

Motionsrätt

9 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst två veckor före stämman.

Röstning, ombud och biträde

10 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (föräldrar, syskon och barn) eller annan medlem får vara ombud.
Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (föräldrar, syskon och barn) eller annan medlem får vara biträde.
Omröstning på föreningsstämma sker öppet. Närvarande röstberättigad kan påkalla sluten omröstning i personval.
Vid lika röstetal avgörs val genom lotning.

Dagordning

11 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande och sekreterare vid stämman
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. fastställande av dagordningen
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. styrelsens årsredovisning

7. revisorernas berättelse
8. beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
9. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. fråga om arvoden
12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisor och suppleant
14. val av valberedning
15. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Styrelse

12 §

Styrelsen består av lägst fyra och högst åtta ledamöter med lägst noll och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Konstituering och firmateckning

13 §

Styrelse utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet

14 §

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av styrelseledamöter är närvarande (inklusive tjänstgörande suppleanter). Frånvarande ledamöter ersätts av suppleant i den ordning de valts på stämman.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande

Underhållsplan

15 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Köp, avyttring, till- och ombyggnad

16 §

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande köpa eller avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller besluta om tillbyggnad av sådan egendom.

Styrelsen får beslut om ombyggnad av gemensamma lokaler eller affärslokaler.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Besiktning

17 §

Styrelsen skall med lämpliga intervaller låta besiktiga föreningens egendom samt årligen inventera föreningens tillgångar och däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

Revisorer

18 §

En revisor och suppleant för denne utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

19 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Avgifter till föreningen

20 §

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten ingår som inte kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av aktuellt basbelopp.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd.

Fonder

21 §

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för inre underhåll
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Årligen skall till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med ett belopp dels motsvarande minst 0,3 % av den till bostäder hänförliga byggnadskostnaden i föreningens hus och dels motsvarande minst 0,6 % av den till lokaler hänförliga byggnadskostnaden i föreningens hus.

Avsättning till fonden för inre underhåll sker endast för bostadslägenhet.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Protokoll

22 §

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

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
 2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
 3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.
- Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Upplåtelse

23 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

Utdraget skall ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. bostadsrättshavarens namn,
3. saldo inre fonden,
4. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Övergång av bostadsrätt

24 §

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

25 §

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

26 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 4 § är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken ej vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbodde med honom/henne.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt samboende närstående personer.

27 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex

månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till det inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum (inklusive golvbrunn) och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem som han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

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. Om bostadsrättshavaren inte

lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Extra avgift får tas ut för andrahandsuthyrning i enlighet med lagstiftning.

33 §

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

34 §

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

Anledning till förverkande

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller tillägg för andrahandsuthyrning utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 33 § eller 34 §.
4. om 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.

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 30 § vid begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf ger bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Offentlig auktion

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, 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 brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Upplösning

38 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

39 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.