

Stadgar för bostadsrättsförening Råby Park 2

1 § Namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Råby Park 2.

2 § Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och mark utan tidsbegränsning åt medlemmarna.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Lunds (kommun), Skåne (län).

4 § Medlemskap

Ansökan om medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i bostaden endast om denne har antagits till medlem i föreningen. En ansökan ska göras skriftligen till styrelsen.

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

Anta medlem i bostadsrättsförening

Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse. Vid denna prövning ska styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, inom tre veckor 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.

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Medlemskap i föreningen kan vägras i följande fall:

- om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.
- den som har förvärvat en andel i bostadsrätt, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller av sådana sambor på vilka sambolagen

(2003:376) ska tillämpas.

- en juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

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

5 § Användning av lägenhet för avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren, såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

6 § Insats

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Insatsen fastställs av styrelsen.

7 § Årsavgift och andelstal

Föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar till fonden för yttre underhåll finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen.

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Grunden för lägenhetens andelstal beräknas enligt formeln $35 + 0,85$ multiplicerat med boarean.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni

8 § Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av förvärvaren för arbetet när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 3,5 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % 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. Uthyrning under en del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen och ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

9 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska lämna en skriftlig ansökan om samtycke till upplåtelsen till styrelsen. Ansökan ska innehålla uppgifter om 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 leda till men för föreningen eller annan medlem.

10 § Förverkande av nyttjanderätt

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, upplåtelseavgift eller insats,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 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 fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen 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 sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet, som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
- 10) bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd utför en åtgärd som anges i 19 §.

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

11 § Uppsägning av bostadsrätt

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.

12 § Ersättning för skada

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

13 § Tvångsförsäljning

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

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

14 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldigheten och ansvaret gäller även övriga utrymmen och mark inklusive sedumtak som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för

husets underhåll. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparation av

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte tjänar mer än en lägenhet
- rummets väggar, golv och tak inkl. ytbeläggning, underliggande ytbehandling, lister, foder och stuckaturer
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, förrådsdörr inkl. handtag, ringklocka, lås och nycklar
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme 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

Avseende balkong, altan och uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för all målning, förutom målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren ansvarar även för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, radiatorer och vattenarmaturer.

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 ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan har uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

15 § Bostadsrättstillägg

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna försäkring för den egendom som man har underhållsansvaret för enligt stadgarna, s.k. bostadsrättstillägg.

16 § Ansvar för utförda åtgärder av tidigare bostadsrättshavare

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

17 § Försummelse av ansvar för bostadens skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 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.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom

har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

18 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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 17 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

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

19 § Förändring i lägenhet

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

- ingrepp i en bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
- eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Om en åtgärd innebär att värdet påverkas i en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd från styrelsen.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med vid varje tid gällande branschregler.

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

20 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst fem (5) styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma i högst två (2) år. Styrelseledamöter och suppleanter behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningen firmatecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av två (2) styrelseledamöter i förening.

21 § Styrelsens sammanträden

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den

ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 § Beslutsförhet i styrelsen

Styrelsen är beslutsför 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 § Beslut som kräver föreningsstämma

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.

24 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
3. den bostadsrätt som medlemmen har.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den.

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrättslägenhet.

25 § Revision

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

26 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

27 § Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

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

28 § Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

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

29 § Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus och mark. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och mark och dess finansiering. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

Inom föreningen ska en fond bildas för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan, alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

30 § Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen får utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och för att rösta.

31 § Plats för föreningsstämma

Föreningsstämman kan hållas på den ort där föreningen har sitt säte eller digitalt. Platsen för föreningsstämman ska framgå av kallelsen.

32 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. Val av en eller två justerare tillika rösträknare
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
5. Godkännande av dagordning
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorns berättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. Beslut om resultatdisposition enligt den fastställda balansräkningen
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
12. Val av styrelse
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende som angivits i kallelsen
16. Avslutande

33 § Anmälan av ärenden till föreningsstämma

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

32 § Medlems röst

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en (1) medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make/maka
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar

- syskon
- barn.

33 § Föreningsstämmans beslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av 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.

34 § Protokoll från föreningsstämman

Protokoll från föreningsstämman ska göras tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

33 § Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

34 § Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastigheter, genom utdelning eller genom e-post eller föreningens digitala medlemssidor.

35 § Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.