

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren nr.7

2019-11-24

Avdelning II

Ändamål

Officiellt namn

- § 1 Föreningens namn ska vara Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren nr 7.

Syfte, ändamål och säte

- § 2 Föreningen ska ha till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som innehar bostadsrätt kallas **bostadsrättshavare**.
- § 2.1 Styrelsen skall ha sitt säte i Lunds kommun. Skåne.

Avdelning II

Medlemskap och avgifter

Beviljande av medlemskap

- § 3.1 Medlemskap i föreningen kan beviljas varje person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- § 3.2 Styrelsen ska besluta om medlemskap i föreningen, utan att inverka på bestämmelserna i avdelning III.

Upplåtelse av bostadsrätt

- § 4 Bostadsrätt ska upplåtas skriftligen. Bostadsrättshavaren ska erhålla ett bostadsrättsbevis. Bostadsrättsbeviset ska innehålla uppgifter om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Avgifter

- § 5.1 Vid inträde i föreningen ska en inträdesavgift betalas till föreningen. Styrelsen ska fastställa avgiftens storlek. Den ska uppgå till högst 100 kronor.

- § 5.2 Grundavgiften och årsavgift ska fastställas av styrelsen efter att ha hört stämman.
- § 5.3 Årsavgiften ska avvägas så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och dess avsättning till fonder.
- § 5.4 Den löpande delen av årsavgiften ska betalas senast sista vardagen för den avsedda betalningsperiodens början.
- § 5.5 Styrelsen ska besluta om en skälig upplåtelseavgift.

Avdelning III

Överlåtelse av bostadsrätt

Skriftlig anmälan

- § 6 En bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan med angivande av överlåtelседatumet.

Medlemskap i föreningen

- § 7.1 En innehavare av en bostadsrätt får utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem i föreningen, såvida inte 7.2 är tillämplig.
- § 7.2 Utan hinder av §7.1 ska dödsboet efter en avliden bostadsrättshavare få utöva bostadsrätten.

Inom tre år från dödfallet, ska styrelsen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrättshavarens död eller att någon, som är eller ansöker om att bli medlem i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Iaktas inte uppmaningen ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 8.1 Den till vilken en bostadsrätt har överlåtit till får inte vägras inträde i föreningen utan skälig grund, såvida inte § 8.2 är tillämplig.
- § 8.2 Medlemskap ska alltid beviljas den som har övertagit en bostadsrätt från sin make, maka eller varaktigt sammanboende närstående.

- § 8.3 I fråga om en andel av en bostadsrätt ska §§ 8.1 och 8.2 tillämpas endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.
- § 9 Styrelsen ska inom sex månader från att en medlemsansökan avslås, uppmana den bostadsrättshavare som vägrats medlemskap i föreningen att tomgående visa att någon, som är eller ansöker om att bli medlem i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Iakttagas inte uppmaningen ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion förr innehavarens räkning.

Avdelning IV

Avsägelse av bostadsrätt

- § 10 Bostadsrättshavare som vill avsäga sig sin bostadsrätt ska skriftligen meddela styrelsen.

Avsägelsen ska verkställas på den närmaste fardagen efter att tre månader har förflutit från att meddelandet om avsägelsen har mottagits av styrelsen. Fardagar ska vara den 1 april och den 1 oktober. När avsägelsen verkställs ska bostadsrätten övergå till föreningen utan ersättning och bostadsrättshavarens medlemskap upphöra.

Avdelning V

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 11 Bostadsrättshavaren ska till det inre hålla lägenhetens med tillhörande utrymmen i gott skick på egen bekostnad.

Lägenhetens inre innefattar följande: rummets väggar, golv, tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, såsom glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Följande ska inte räknas till det inre: målningen av yttersidorna av ytterdörrar och – fönster, målning av element och vattenarmatur eller av andra anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten.

- § 12 Bostadsrättshavaren ska svara för reparationer på grund av brand och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse orsakad av

- a) Bostadsrättshavaren själv,
- b) Boende eller gäst hos bostadsrättshavaren,
- c) Annan person som av bostadsrättshavaren är inrymd eller utför arbete i bostadsrätten.

Dessa bestämmelser ska även tillämpas om skadedjur förekommer i lägenheten.

- § 13 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillräkts, företa förändringar i lägenheten. En avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.
- § 14 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han eller hon ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.
- § 15 Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom eller henne själv iakttas även av dem för vilken han eller hon svarar enligt § 12. Gods som är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med skadedjur får inte införas i lägenheterna.

Styrelsens tillträde till lägenheterna

- § 16 Styrelsen har rätt att erhålla tillträde till lägenheterna när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra nödvändigt arbete. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda styrelsen tillträde till sin lägenhet när styrelsen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

Upplåtelse i andra hand

- § 17 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand utom om bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet och hyresnämnden har lämnat tillstånd till upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Inrymmande av utomstående person

- § 18 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående person i sin lägenhet, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

- § 19 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för andra ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Upphävande av upplåtelseavtal

- §20 Föreningen får upphäva upplåtelseavtalet för en bostadsrättshavare om han eller hon inte i rätt tid har betalat förfallen grundavgift innan lägenheten tillträts. Upphävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

- §21 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt som har tillträts är förverkad

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd
3. Om lägenheten används i strid §§ 18 eller 19.
4. Om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåts i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §§ 14 och 15 ska iakttas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet som åligger honom eller henne och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första, andra, tredje, femte, sjätte och sjunde styckenefår endast vidtas om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

§ 22 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 första, andra, tredje, femte, sjätte, eller sjunde stycket men rättelse sker innan föreningen har gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på denna grund. Detsamma gäller om föreningen har uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 21 första, fjärde eller sjunde stycket eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycken tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§23 Är nyttjande rätten enligt §21 första, fjärde, femte, eller sjätte stycket är han eller hon skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 23. Om bostadsrättshavaren uppsäges av annan i § 21 angiven orsak, får han eller hon bo kvar till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom avflytta tidigare.

§ 25 Har bostadsrättshavaren blir skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart som det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen är dock anstå till dess brister för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar bli botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Avdelning VI

Föreningens organ

§ 26 Föreningen organ ska vara

- a) Stämman,
- b) Styrelsen
- c) Revisionen

§ 27 Föreningen och dess organ ska ha sina säten i Lunds kommun.

§ 28 Avsaknad eller upphörande av medlemskap i föreningen ska inte hindra en ledamot av styrelsen eller revisionen från att fullfölja sitt uppdrag.

Kapitel I styrelsen

§ 29 Styrelsen ska beså av minst tre och högst fem ledamöter, med minst en och högst tre ersättare. De ska väljas av den ordinarie stämman för en period av ett år, som kan förnyas.

Styrelsens konstituerande

§ 30 Styrelsen ska konstituera sig själv på det första sammanträdet efter att den har valts av stämman. Den ska inom sig fördela arbetet så att det utförs effektivt, ändamålsenligt och jämnt fördelat mellan ledamöterna.

Firmateckning

§ 31 Styrelsen ska vid sitt konstituerande sammanträde utse minst två styrelseledamöter att teckna föreningens firma.

Beslutsförfarande och beslutsföret

§ 32.1 Styrelsen ska besluta med enkel majoritet, om inte annat föreskrivs i dessa stadgar. Den ska vara beslutsföret när minst hälften av dess ledamöter är närvarande. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

§32.2 Styrelsen är berättigad att besluta om föreningens kostnader som uppgår till högst 300 000 kr. Om kostnaden överstiger beslutat belopp skall detta godkännas av årsstämman.

Räkenskapsår

§33 Föreningens räkenskapsår ska börja den 1 januari och sluta den 31 december.

§ 34 Styrelsens sammanträden ska protokollföras. I protokollet ska särskilt följande förekomma

- a) Datum
- b) Närvarande
- c) Dagordning
- d) Antagna och avslagna beslut
- e) Röstetal och reservationer

Beslut som inte protokolleras ska under alla omständigheter vara ogiltiga.

§ 35 Styrelsens protokoll ska justeras och undertecknas av ordföranden, mötessekreteraren samt en ledamot av styrelsen. Det ska arkiveras i styrelsens arkiv för en period av minst tio år.

§ 36 Ledamot av styrelsen, inklusive ordförande och firmatecknarna, får inte under några omständigheter vidta åtgärder med ekonomiska konsekvenser för föreningen eller enskild medlem i föreningen utan skriftlig bemyndigande från, alt eller omständigheterna, stämman eller styrelsen.

Första stycket ska inte tillämpas för belopp understiger 1000 kr.

§ 37 Styrelsen ska varje år besiktiga och invertera föreningens egendom och tillgångar, och med anledning av detta avge årsredovisningen.

Kapitel II Revisionen

Sammansättning

§ 38 Revisionen ska bestå av två ledamöter och en ersättare. De ska väljas av den ordinarie stämman för en period av ett år, som kan förnyas.

Funktion och ändamål

§39.1 Revisionen ska granska styrelsens arbete. Dess rapporter och slutsatser ska ligga till grund för den ordinarie stämmas beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.

§ 39.2 Styrelsen ska avge en skriftlig förklaring till den ordinarie stämman över revisionens anmärkningar.

Kapitel III Stämman

Ordinarie stämman

§ 40 Ordinarie stämman ska sammankallas årligen före juni månads utgång.

Extrainsatt stämma

§ 41 Extrainsatt stämma ska sammankallas på begäran av

- a) Styrelsen,
- b) Revisionen, eller
- c) En tredjedel av medlemmarna.

Extrainsatt stämma ska dock inte sammankallas om den ordinarie stämman infaller inom en månad.

§ 42 Stämman ska sammanträda efter kallelse av styrelsen. Om styrelsen inte är benägen att sammankalla till stämma, ska denna uppgift istället fullgöras av den som har varit medlem längst i föreningen.

Ärenden på ordinarie stämma

§ 43 På den ordinarie stämman ska följande förekomma:

- a) Val av mötesordförande
- b) Val av mötessekreterare
- c) Val av justerare
- d) Upprättande av företeckning över närvarande medlemmar,
- e) Stämmans behöriga sammankallande,
- f) Fastställande av dagordning,
- g) Styrelsens årsredovisning,
- h) Revisionens revisionsberättelse
- i) Revisionens övrigs synpunkter
- j) Fastställande av balansräkning

- k) Ansvarsfrihet för styrelsen
- l) Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkning
- m) Arvorden
- n) Val av styrelse
- o) Val av revision
- p) Övriga ärenden

På extra insatt stämma ska utöver punkterna a-e ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som skriftligen meddelats styrelsen och föreningens medlemmar i förväg.

Kallelser och meddelanden

- § 44.1 Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla ett förslag till dagordning och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet tidigast sex veckor och senast två veckor för sammanträdet.
- § 44.2 Senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgänglig för föreningens medlemmar.
- § 44.3 Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.
- § 44.4 Andra meddelanden till medlemmarna ska delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Beslutsförfarande

- § 45 Stämman ska fatta sina beslut med enkel majoritet. Varje medlem ska äga en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems biträde har yttranderätt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make eller varaktig sammanboende närstående. Ombud får bara företräda en medlem.

Ingen medlem får företräda någon annan medlem utan fullmakt. 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 röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Avdelning VII

Fonder

§ 46 Föreningen ska bilda följande fonder:

- a) fond för yttre underhåll,
- b) dispositionsfond.

Från och med föreningens verksamhetsår som infaller närmast eller slutfinansieringen av föreningens hus genomförs ska årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som eventuellt uppstår på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Avdelning IX

Slutbestämmelser

§ 47 Beslut om ändring av dessa stadgar ska fattas med enhällighet av stämman. Ändringarna träder i kraft efter registrering hos bolagsverket.

§ 48 Tvister som rör dessa stadgar ska hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lag i de fall de inte avser förverkande av nyttjanderätt.

§ 49 Föreningens tillgångar ska vid upplösning tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgiften.

Stadgarna antagna 7 februari 1981 i Lund och ändrade den 16 december 2018 i Lund.