

Stadgar för BRF GRYNMALMEN 35 I LUND**A. GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER****§ 1**

Föreningen, vars firma är "Bostadsrättsföreningen Grynmalm 35 i Lund" har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att förvalta hus i Lunds kommun och att åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

§ 2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i allmän lag samt i föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

B. MEDLEMSKAP**§ 3**

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

§ 4

Föreningens medlemmar utgörs av:

a) Fysiska och juridiska personer som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

b) Övriga fysiska och juridiska personer som antagits som medlemmar i de fall då styrelsen finner det vara av särskild fördel för föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och §§ 43 och 44 i dessa stadgar.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en upprättad överlåtelsehandling. Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som

överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Förvärvare av bostadsrätt skall inte antagas som medlem med mindre det kan antas att han avser att utöva bostadsrätten.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestäms av styrelsen.

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar. Skall bostadsrätt företrädas av fler än en medlem skall styrelsen underrättas om vem som föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

C. AVGIFTER OCH FONDER

§ 6

Lägenheten får tillträdas först sedan fastställd grundavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalas till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Grundavgifterna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Grundavgifterna skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenheternas nyttjandevärden. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenheternas storlek och relativa standard hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

§ 7

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

Årsavgifterna skall ge full täckning av föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

24

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift månadsvis i förskott för bostad och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än grundavgifterna bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild betalning.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen som tillhandahålls en bostadsrättshavare. Dessa avgifter beräknas på mätning av storleken på de uthyrda utrymmena och skall täcka föreningens gemensamma kostnader för el, vatten och underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Föreningen har rätt att använda medel innestående på bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för att undvika säkerhetsrisker.

§ 8

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond och bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

§ 9

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§ 10

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder bildas genom årliga avsättningar motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av fonderade medel.

Utöver i § 7 nämnda uttag ur fonden får innestående medel disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i lägenheten. Uttag får normalt inte ske oftare än två gånger per år.

För varje bostadsrätt skall konto föras i bokföringen över avsättningar till och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

AB

D. STYRELSE OCH REVISORER**§ 11**

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för att lösa föreningens skötsel så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall med olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och genom hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelsen består av lägst tre och högst sex ledamöter som utses av föreningsstämman.

De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget. Varje år utser stämman halva styrelsen för nästa tvåårsperiod. Avgående ledamot får omväljas.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall utses minst en och högst sex suppleanter varvid samma regler skall tillämpas som vid val av ordinarie ledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall utses.

Utöver dessa bestämmelser gäller även det som stadgas i Bostadsrättslagen.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslutet.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

172

§ 13

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 september t o m den 31 augusti.

Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 15

Styrelsen eller annan ställföreträdare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 16

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 28 i sådan omfattning att det till någon del äventyrar fastighetens goda bestånd, skall styrelsen anmoda denne att vidtaga nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarens underhållsfond för att avhjälpa bristerna.

§ 17

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en och högst tre revisorer samt minst en och högst tre revisorssuppleanter, av vilka en revisor bör vara godkänd revisor som avlagt revisorsexamen. Minst en revisor skall vara auktoriserad, om tillgångarnas nettovärde enligt fastställda balansräkningar för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränsbelopp som motsvarar 1 000 gånger det basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 18

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lag och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande överskott eller täckande av underskott.

§ 19

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

E. FÖRENINGSSTÄMMA

§ 21

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

PH

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranledda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen anhållit hos styrelsen om detta.

§ 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt en av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- k) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter samt revisorer
- l) fråga om arvoden
- m) val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) val av vicevärd
- p) övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

§ 23

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske tidigast fyra veckor och senast fjorton vardagar före stämman. Kallelsen anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorer och suppleanter för dessa bör om så erfordras kallas personligen.

19/10

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske minst en vecka före föreningsstämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges. Andra meddelanden skall bringas till medlemmarna sker genom att de anslås på lämplig plats eller genom utdelning av brev.

§ 24

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att styrelsen kan behandla dessa och ta med dem i kallelsen till stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag.

§ 25

Vid föreningsstämman har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem vilken föreningen med stöd av § 38, punkt 1, sagt upp till flyttning, äger inte rösträtt.

§ 26

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal av lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§ 27

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är bostadsrättshavare.

APK

**F. FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS
SKYLDIGHETER****§ 28**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, 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. I fråga 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.

§ 29

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt § 28. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för varje särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn tas till avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

§ 30

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

§ 31

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

19/11

**G. BOSTADSRÄTTENS OCH MEDLEMSKAPETS
UPPHÖRANDE****§ 32**

En bostadsrättshavare som inte betalar årsavgiften i tid förlorar nyttjanderätten till sin lägenhet och kan därför bli uppsagd till avflyttning. Som uppsägning räknas också stämningsansökan eller ansökan om avhysning. Enligt bestämmelser i bostadsrättslagen kan bostadsrättshavaren dock få tillbaka sin lägenhet trots att han eller hon har blivit uppsagd. Bostadsrättshavaren måste då betala årsavgiften inom en viss tid.

Även om bostadsrättshavaren betalar inom denna tid kan han eller hon ändå förlora nyttjanderätten till lägenheten. Om årsavgiften vid upprepade tillfällen har betalats för sent kan nämligen bostadsrättshavaren anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

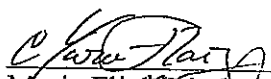
I. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**§ 33**

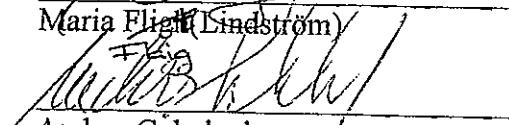
För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller i bostadsrättslagen angivna regler.

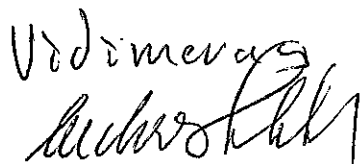
§ 34

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses beslutad av föreningsstämma.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Grynmalmen 35 i Lund vid stämma den 12 dec. år 2002 betygar undertecknade.


Maria Flinck Lindström


Anders Gånghed


Urdimeras

