

Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen Blekhagen i Lund

organisationsnummer (745000-0810)

INNEHÅLL

FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Ogiltighet och utträde
- 5 § Årsavgift
- 6 § Årsavgiftens beräkning
- 7 § Andra avgifter
- 8 § Övriga avgifter

FÖRENINGSSTÄMMA

- 9 § Sammanträde
- 10 § Befogenhet
- 11 § Beslutsförhet
- 12 § Dagordning
- 13 § Kallelse
- 14 § Rösträtt
- 15 § Fullmakt och ombud
- 16 § Röstning
- 17 § Särskilda ärenden och stadgeändringar
- 18 § Extra föreningsstämma
- 19 § Protokoll

STYRELSEN

- 20 § Syfte och befogenheter
- 21 § Sammansättning
- 22 § Konstituering
- 23 § Åligganden
- 24 § Beslutsförhet och röstning
- 25 § Särskilda beslut
- 26 § Ordförande
- 27 § Sekreterare
- 28 § Kassör
- 29 § Suppleanter
- 30 § Arvode

REVISION

- 31 § Uppgift

- 32 § Sammansättning

- 33 § Åligganden

- 34 § Mandatperiod

- 35 § Entledigande

- 36 § Arvode

- 37 § Val

BOSTADSRÄTTEN

- 38 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 39 § Bostadsrättsföreningens ansvar
- 40 § Brand- och vattenledningsskador
- 41 § Felanmälan
- 42 § Föreningens tillträdesrätt
- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Ombyggnad & Tillbyggnad
- 45 § Vanvård
- 46 § Dröjsmål med betalning
- 47 § Andrahandsuthyrning & inneboende
- 48 § Försäkring

FÖRVERKANDE

- 49 § Grunder för förverkande
- 50 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 51 § Räkenskapsår
- 52 § Underhållsfond
- 53 § Över- och underskott
- 54 § Likvidation
- 55 § Tolkning
- 56 § Meddelande

FÖRENINGEN

Namn, ändamål och säte

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blekhagen. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare ska föreningen hyra ut bostadslägenheter i fastigheten till utomstående och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. En medlems nyttjanderätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt och dess innehavare kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Medlemskap

2 § Ansökan om medlemskap prövas av styrelsen med iakttagande av de villkor som anges i stadgarna och i lag. Om en bostadsrätt överläts till en ny innehavare får denne nyttja bostadsrätten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig.

Medlemskapsprövning

3 § Styrelsen är skyldig att senast inom en månad avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen får styrelsen begära en kreditupplysning för att försäkra sig om den sökandes betalningsförmåga. En ansökan får inte vägras om föreningen skäligen bör godta den sökande som medlem i bostadsrättsföreningen. Styrelsen får vägra medlemskap av bland annat följande skäl:

- Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig i föreningen permanent.
- Om den som förvärvar en bostadsrätt är en annan juridisk person än kommun eller landsting.
- Om det framgår att medlemskapet kan resultera i betydande men för föreningen, föreningens lokaler eller andra medlemmar.

Den som vägras medlemskap ska skyndsamt få en skriftlig motivering av styrelsen samt möjlighet att yttra sig över beslutet.

Ogiltighet och utträde

4 § Överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om förvärvaren ej antas som medlem i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning av bostaden enligt lag.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att denne får stå kvar som medlem.

Avgifter

5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiftens beräkning

6 § För varje bostadsrätt ska det utgå årsavgift. Denna ska erläggas förskottsvis med en tolfedel den första i varje månad. Föreningens totala årsavgift fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande i lägenheternas fördelningstal. Fördelningstalet bestäms primärt utefter beräknad bostadsarea för varje lägenhet.

Andra avgifter

7 § Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen i syfte att kompensera föreningen för administrativa kostnader som uppstår i anledning av överlåtelse eller pantsättning. Överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften får uppgå till högst 2.5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i samband med andrahandsuthyrning ta ut en avgift för lägenheten som årligen motsvarar högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Övriga avgifter

8 § Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan lag.

FÖRENINGSSTÄMMA

Sammanträde

9 § Ordinarie föreningsstämma ska äga rum en gång per kalenderår i mars månad.

Befogenhet

10 § Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och utgörs av föreningens medlemmar.

Beslutsförhet

11 § Föreningsstämman är beslutsför när mer än femtio procent av föreningens röstberättigade medlemmar närvarar och mötet har utlysts på behörigt sätt.

Dagordning

12 § Dagordningen ska vara samtliga av föreningens medlemmar tillhanda senast fem arbetsdagar före föreningsstämman. En föreningsmedlem som vill framföra ett ärenden ska meddela styrelsen om detta senast en månad före stämman och bifoga ärendet skriftligen.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande och två justerare tillika rösträknare
3. Godkännande av röstlängden
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Godkännande av dagordningen

6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fråga om styrelseledamöternas ansvarsfrihet
9. Val av styrelseledamöter och suppleanter
10. Val av revisorer och revisorssuppleanter
11. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
12. Andra till föreningsstämman förekommande ärenden av styrelsen eller föreningsmedlemmar.

Kallelse

13 § Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman och vara medlemmarna tillhanda tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie stämma.

Rösträtt

14 § Varje föreningsmedlem har en röst, om flera medlemmar innehar samma bostadsrätt har de tillsammans endast en röst. Föreningsmedlem som äger flera lägenheter har endast en röst. Rösträtt har endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem som är jävig har inte rösträtt. Jäv avser talan som förs mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar gentemot föreningen, talan eller befrielse som beträffar annan om medlemmen har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Fullmakt och ombud

15 § Medlem får överlåta sin röst genom en skriftlig bevitnad fullmakt till annan medlem eller ombud. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet och ska vara i original. Ett ombud får inte företräda mer än två medlemmar, inklusive sig själv om ombudet även är medlem i föreningen.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i bostadsrätten, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

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

Röstning

16 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Särskilda ärenden och stadgeändringar

17 § Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om samma beslut fattas vid två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor. Vid den första stämman ska mer än hälften av de angivna rösterna stödja beslutet. Vid den andra stämman ska mer än två tredjedelar stödja beslutet.

Det fullständiga förslaget skall hållas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

För vissa stadgeändringar och beslut kan ett högre majoritetskrav krävas enligt 9 kap. bostadsrättslagen.

Extra föreningsstämma

18 § Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade föreningsmedlemmar.

Protokoll

19 § Protokoll över föreningsstämman ska föras av den som stämmans ordförande utsett.

Protokollets innehåll ska omfatta stämmans beslut i samtliga ärenden och vara tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSEN

Syfte och befogenheter

20 § Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för föreningens angelägenheter på ett förtroendeingivande och omsorgsfullt sätt.

Sammansättning

21 § Styrelsen består av minst tre ledamöter och minst en suppleant. Styrelsen ska dock alltid bestå av en ordförande, en kassör och en sekreterare som väljs av föreningens medlemmar på föreningsstämman. Vart annat år väljs kassör och en suppleant och vart annat år väljs sekreterare samt ordförande.

Konstituering

22 § Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga poster om inte detta redan har beslutats på stämman.

Åligganden

23 § Bland annat åligger det styrelsen att:

a) Avge en årsredovisning som omfattar en förvaltningsberättelse som beskriver verksamheten under året, en resultaträkning för årets intäkter och kostnader samt en balansräkning.

Årsredovisningen skall vara tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman

b) Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna

c) Skriftligen föra protokoll vid styrelsens sammanträden som undertecknas av ordföranden och en styrelseledamot

d) Att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen måste innehålla datumet för medlemmens inträde i föreningen

Beslutsförhet och röstning

24 § Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av styrelsen är närvarande vid sammanträdet och dessa är eniga i beslutet. Närvarar fler ledamöter än vad som krävs för beslutsförhet gäller det beslut som mer än hälften av de närvarande biträder. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.

Särskilda beslut

25 § Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas på föreningsstämman. Om ett beslut som styrelsen fattar innebär att en medlems bostadsrätt förändras ska samtycke inhämtas från medlemmen.

Ordförande

26 § Det åligger styrelsens ordförande att föra kontakten med medlemmar, övriga intressenter och att kalla till ordinarie föreningsstämma. Ordförande ska vidare se till att styrelsen sammanträder vid behov eller på begäran av styrelseledamot. Mandatperioden för ordföranden är två år.

Sekreterare

27 § Det åligger styrelsens sekreterare att förbereda styrelsesammanträden och föreningsstämmor. Sekreteraren ska föra protokoll och se till att detta justeras samt hålls tillgängligt för medlemmarna. Mandatperioden för sekreteraren är två år.

Kassör

28 § Det åligger kassören att löpande föra föreningens räkenskaper över kalenderåret på ett tydligt och begripligt sätt. Kassören ansvarar för att föreningens bokföring upprättas enligt lag och att presentera årsredovisningen på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden för kassören är två år.

Suppleanter

29 § Det åligger suppleant till styrelsen att då styrelseledamot entledigas innan utlöpt mandatperiod åta sig dennes uppgift och att tillförsäkra att en extra föreningsstämma för val av ny suppleant till styrelsen sker.

Arvode

30 § Beslutas om vid ordinarie föreningsstämma.

REVISION

Uppgift

31 § Revisorerna har till uppgift att granska föreningens räkenskaper och förvaltning.

Sammansättning

32 § Föreningen ska utse minst en och högst två revisorer med högst en suppleant. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen eller auktoriserade.

Åligganden

33 § Det åligger revisorerna att avge en revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Revisorerna har rätt att närsomhelst ta del av samtliga räkenskaper, protokoll och övriga handlingar. Revisorerna har rätt att närvara vid sammanträden med yttranderätt.

Mandatperiod

34 § Revisorernas mandatperiod är ett år.

Entledigande

35 § Revisorernas kan endast entledigas av föreningssammanträdet.

Arvode

36 § Beslutas om vid ordinarie föreningsstämma.

Val

37 § Revisorerna väljs varje år av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma. Samtidigt väljs en suppleant till revisorerna.

BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrättshavarens ansvar

38 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta omfattar även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som tillhör bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av bland annat:

- Egna installationer
- Ytbeläggning på lägenhetens väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling
- Icke bärande innerväggar
- Underhåll av glas och fönster i lägenheten med tillhörande beslag eller lister samt all målning av fönster förutom utvändig målning.
- Ytterdörrens beslag, handtag, ringklocka, gångjärn, tätningslist och målning förutom utvändig målning.
- Vid byte av ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

- Innerdörrar och elradiatorersamt elektrisk golvvärme som är installerad av bostadsrättshavaren. För vattenradiatorer ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- Ledningar för vatten och avlopp som är åtkomliga inne i lägenheten och endast används av bostadsrättshavarens lägenhet.
- Brandvarnare och eldstäder bortsett från rökgångar.
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
- Golvbrunn i badrum med tillhörande klämring.
- Kranar och avstängningsventiler samt ventilationsfläkt.
- Inredning i lägenheten och där särskilt vitvaror såsom kyl, spis, disk- och tvättmaskin.
- Säkringsskåp och tillgängliga elledningar, eluttag eller strömbrytare.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.
- Rensning av vattenlås och ledningar.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller en tidigare innehavare.

- **Bostadsrättsföreningens ansvar**

39 § Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som inte är synliga i lägenheten och som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparation av vattenradiatorer och värmeledningar som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättsföreningen ansvarar också för varmvattenberedare när det avser underhåll och driftkontroll.

Brand- och vattenledningsskador

40 § För reparationer av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse. Detsamma gäller om skadan har inträffat på grund av någon som tillhör eller besöker hushållet, inklusive den som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. För skada som inträffat på grund av annan är bostadsrättshavaren själv endast ansvarig om han eller hon har brustit i omsorg eller tillsyn.

Felanmälan

41 § Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Föreningens tillträdesrätt

42 § Föreningen eller den föreningen har utsett har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen har rätt att utföra. Vidare har föreningen rätt att på föreningsstämma besluta om att reparation och byte av inredning eller

utrustning som medlemmen ansvarar för ska ske om beslutet är en del i en gemensam underhåll- eller upprustningsåtgärd.

Användning av bostadsrätten

43 § Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset. Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att följa föreningens ordningsregler. Detta gäller även den som hör till hushållet, är gäst hos bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Bostadsrätten får inte användas något annat ändamål än det avsedda.

Ombyggnad & Tillbyggnad

44 § Bostadsrättshavaren får företa ombyggnationer i lägenheten. För vissa åtgärder gäller dock att styrelsen först måste ge sitt skriftliga tillstånd, vilket ska ges om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla åtgärder, även åtgärder som inte kräver tillstånd, som företas i lägenheten ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt med erforderliga myndighetstillstånd.

Åtgärder som kräver tillstånd är bland annat:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysning, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Dessa anordningar svarar bostadsrättshavaren för. Om det krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt myndighetsbeslut eller för husets underhåll är bostadsrättsinnehavaren skyldig att demontera anordningarna tillfälligt eller permanent.

Vanvård

45 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning av det finns risk för omfattande skador på annans egendom eller om annan medlems säkerhet äventyras har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Innan så sker måste dock föreningen ge medlemmen möjlighet att vidta rättelse. Sådan rättelse ska ske skyndsamt och på ett tillfredställande sätt.

Dröjsmål med betalning

46 § Vid dröjsmål med betalning av avgifter till föreningen har föreningen rätt att ta ut ränta och påminnelseavgift enligt räntelagen. Observera att det inte föreligger en skyldighet för bostadsrättsföreningen att skicka ut betalningspåminnelser.

Andrahandsuthyrning & inneboende

47 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka om tillstånd hos styrelsen. Ansökan ska omfatta skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas av styrelsen om

bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om styrelsen inte beviljar ansökan kan medlemmen överpröva beslutet hos hyresnämnden.

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

Försäkring

48 § Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för att en erforderlig försäkring finns för det ansvar som åligger bostadsrättshavaren.

FÖRVERKANDE

Grunder för förverkande

49 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Grund för förverkande är bland annat:

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Om lägenheten upplåts utan samtycke i andra hand
- Om bostadsrättshavaren på annat sätt allvarligt missköter sig eller orsakar betydande men för föreningen eller föreningens medlemmar.

Nyttjanderätten är dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen ska alltid först uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Tvångsförsäljning

50 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkande av nyttjanderätten kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

Räkenskapsår

51 § Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Underhållsfond

52 § Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll till vilken det årligen ska avsättas medel tills det att fonden motsvarar minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Den yttre fonden ska i balansräkning bokföras som bundet eget kapital. Detta för att föreningen ska kunna skapa och garantera likviditet för merparten av den kostnad som är förenad med underhåll och reparationer.

Över- och underskott

53 § Det över- eller underskott som uppstår i föreningen ska balanseras i ny räkning. Beslutar stämman att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i

förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Utdelning av vinst kan endast göras efter det att avsättning har skett till underhållsfonden.

Likvidation

54 § Om föreningen upplöses ska tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas gällande andelstal. Frivillig likvidation kan endast ske genom beslut på stämman där samtliga medlemmar i föreningen är eniga eller om beslutet har röstats igenom på två på varandra följande stämmor med mer än hälften respektive mer än två tredjedelars majoritet.

Tolkning

55 § För frågor som inte regleras i stadgarna gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Vid tolkning av stadgarna gäller styrelsens beslut intill dess att saken kan avgöras på föreningsstämma eller extra föreningsstämma.

Meddelande

56 § Meddelande delges genom utdelning eller genom e-post eller anslag i föreningens hus.

.....
Thomas Koch

Ordförande

.....
Anna Duncanson

Sekreterare

.....
Victoria Ahlqvist

Kassör