

STADGAR

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
WALLGÅRDEN**

INNEHÅLL

		Sid
1 Firma och ändamål	§1	1
2 Medlemskap	§2-4	1
3 Avgifter	§5	1
4 Övergång av bostadsrätt	§6-9	1-2
5 Avsägelse av bostadsrätt	§10	2
6 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§11-23	2-5
7 Styrelse och revisor	§24-29	5-6
8 Föreningsstämma	§30-35	6-7
9 Fonder	§36	7-8
10 Övrigt	§37-38	8

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN WALLGÅRDEN

Reviderade våren 2002.

Firma och ändamål

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Wallgården. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kan även hyra ut lägenheter i föreningens hus.

Medlemskap

§2 Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§3 Föreningens lägenheter skall användas som bostäder ej som lokaler för kontor eller affärsidkning. Undantag kan i särskilda fall beviljas.

§4 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§6-9 nedan.

Avgifter

§5 Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

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

Månadsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början. I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§6 Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna anmälan härom med angivande av överlåtelsedagen.

§7 När bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock

anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§8 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen icke vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende.

§9 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Andra stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§10 Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning 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, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av 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 dock endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§13 Medlem är skyldig att ta aktiv del i föreningens löpande arbete alltefter föreningens behov och medlemmens förmåga.

§14 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt §11 tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§15 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§16 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Uthyrning i andra hand tillåtes under högst ett år. Dock kan ett andra år undantagsvis beviljas i speciellt ömmande fall.

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

§18 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för annan medlem.

§19 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§20 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månadsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten används i strid med §17 eller 18,

4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

6 om i strid med §15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller 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 underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§22 Är nyttjanderätten enligt §20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§23 Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §20 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §22. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §22 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§24 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §18, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit 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.

Styrelse och revisor

§25 Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

§26 Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelses beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§27 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan. - 31 dec. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§28 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Föreningsstämman får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Föreningsstämman får besluta om pantförskrivning av sådan inteckning eller inskrivning samt om upptagande av lån för föreningen.

§29 Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§28 Revisionen ombesörjes av en revisor jämte en suppleant. Revisor och revisorsuppleant väljs från tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

§29 Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§30 Ordinarie föreningsstämma hålles före maj månads utgång.

§31 Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§32 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre veckor före stämman.

§33 På ordinarie stämma skall förekomma:

- a val av ordförande vid stämman;
- b upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- c val av två justeringsmän ;
- d fråga om kallelse behörigen skett;
- e styrelsens årsredovisning;
- f revisorns berättelse;
- g fastställande av balansräkning;
- h fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen;
- j fråga om arvoden;
- k val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l val av revisor och suppleant;
- m övriga ärenden.

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

§34 Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom brev.

§35 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.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make eller genom med medlemmen varaktigt samboende närstående. Ombud får bara företräda en medlem.

Fonder

§36 Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Från och med det verksamhetsår som följer närmast efter det år då föreningen förvärvat huset skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 3% av summan av årsavgifter och föreningens hyresintäkter.

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

Övrigt

§37 Vid föreningens upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavarens andel i bostadsrätts-föreningen.

§38 Ändringar av Wallgårdens stadgar sker efter beslut på två stycken föreningsstämmor, varav minst en ordinarie.

§39 Utöver ovanstående stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.