



# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bredängen

Organisationsnummer 745000-3491

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2017-11-22

samt vid extra föreningsstämma 2018-01-22

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-02

40728/18



# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bredängen

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bredängen

Föreningens organisationsnummer är: 745000-3491

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen koncept och styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

### § 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap.

### § 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap

## Insats och avgifter

### § 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen tills betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelsen av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärven för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

## Övergång av bostadsrätt

### § 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ ansökan.

## Överlåtelseavtalet

### § 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser, samt köpeskillingen motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

## § 7

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Om förvärvaren i strid med § 7 1 st. utövar bostadsrätten och tillträder lägenheten innan medlemskap beviljas har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### **Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.**

## § 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## § 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för föreningens räkning.

## § 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

## § 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen text garage och förråd samt upplåten mark i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt inkl. målning av ytersidor på ytterdörrar och fönster. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- svagströmsanläggningar,
- i frågan om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr. o m lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, dörrar samt glas och bågar i fönster och fönsterdörrar

Om inte föreningen beslutat annat i samband med att den genomfört väsentliga underhållsarbete.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationen i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse, av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som Bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttas.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrätten försedd med terrass, uteplats eller med egen ingång eller bilplats, skall bostadsrättshavaren svar för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

## § 12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme .

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.



### § 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med orten sed. Bostadsrättshavaren skall 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 behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten även om inte hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får beslutas om handräckning. T.ex. Företrädare för bostadsrättsföreningen äger rätt att besiktiga de delar av bostadsrätten, som lyder under föreningens ansvar jämte kryppgrund, dels vid ägarbyte, och dels när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Sistnämnda ska meddelas skriftligt i lägenhetens brevlåda eller anslås.

### § 15

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Tillstånd för andrahandsupplåtelse begränsas till maximalt ett år i taget.

### § 16

Bostadsrätthavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### § 17

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### § 18

Om bostadsrätthavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

### § 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrätthavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.
2. Om bostadsrätthavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
4. Om bostadsrätthavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, åsidosätter något av vad som iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrätthavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

### § 20

Uppsägning som avses i § 19 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrätthavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrätthavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

#### § 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrätthavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättsnavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrätthavaren att vidta rättelse.

#### § 22

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av års avgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrätthavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

#### § 23

Sågs bostadsrätthavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4–6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sågs bostadsrätthavaren upp av någon annat i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tremånader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

#### § 24

Om föreningen säger upp bostadsrätthavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

#### § 25

Har bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrätthavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrätthavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på förenings begäran förordnas av tingsrätten.

### Styrelse och revisorer

#### § 26

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

#### § 27

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

#### § 28

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsförd 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 biträdes av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

#### § 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september– 31 augusti.

#### § 30

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### § 31

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma.

#### § 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

### Föreningsstämma

#### § 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före december månads utgång.

För visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast sex veckor före föreningsstämma.



#### § 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligt begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

#### § 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästa verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärenden enligt § 33.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 36

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran, detta ska göras tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås antingen på föreningens anslagstavla, genom utdelning, postbefordran av brev, via e-post eller via föreningens hemsida.

#### § 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst, vilket också gäller när de har flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

#### § 38

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### Fonder

#### § 39

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Tillfond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp minst 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas i dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

### Skiljedomsklausul

#### § 40

Tvister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

## Upplösning och likvidation

§ 41

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

## Övrigt

Bostadsrättshavare är skyldig att alltid ha gällande försäkring anpassad till boendeformen bostadsrätt. Vid om eller tillbyggnadsarbete i lägenheten skall alltid försäkringen vara kompletterad med en tilläggsförsäkring under byggtiden. För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2017-11-22 samt extra föreningsstämma 2018-01-22



Ordförande Emil Einarsson



Sekreterare Maria Siöland