

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖJEGÅRDEN

LUND

11/8 95 CC
RR

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Højegården. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta 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 bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertagit bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Avgifter

§ 4

Årsavgift fastställs av styrelsen. 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 bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut

om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att vissa i årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning och ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften 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 en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

85 CC
MS. CC

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

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

Styrk 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. Mot-svarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa före-skrifter är ogiltig.

§ 7

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo eller en avliden bostadsrättsinnehavare 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 bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att 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 bostadsrättsinnehavare. 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 fysiskt omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

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

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

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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

F. S. CC
M. P. R.

säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlätits till vägras medlemskap i föreningen.

Första stycket gäller 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 övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv, 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
- ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning och luftning av radiatorerna
- ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för lägenhetens undercentral (säkringsskåp)
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster och fönsterdörrar
- Bostadsrättshavaren svarar dock inte för

målning av utsidorna av samtliga fönster och fönsterdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget 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.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning av vatten, avlopp och värme. Bostadsrättshavare svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

FS CC
ML-RL

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i föreningens ordningsregler. 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 misstänkas vara, behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får beslutas om handräckning.

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för ständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsen beviljar andrahandsupplåtelse av lägenhet ett (1) år åt gången. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 16

Bostadsrättshavaren 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

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1; om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar från förfallodagen,

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

3; om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,

4; om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägen-

F.T CC
U.S. RL

heten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5; om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6; om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7; om bostadsrättshavaren 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 19

Uppsägning som avses § 18 punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 18 punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd att upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 18 punkt 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 har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 18 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 18 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.

FT CC
110. 101

§ 23

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 18 punkt 1 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljning får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

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

Styrelse och revisorer

§ 26

Styrelsen består av tre och högst fem ledamöter med minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för 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.

§ 27

Styrelsen har sitt säte i Lund. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Alla styrelseledamöter skall skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skall upptagas de ärenden som skall behandlas vid sammanträdet. Beslut får ej vid sammanträdet fattas i ärenden som ej upptagits i kallelsen till sammanträdet.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem styrelsen utser.

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma skall årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgänglig.

§ 29

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

§ 30

Styrelsen och revisorerna skall varje år före januari månads utgång företaga en besiktning av föreningens egendom exkl lägenheterna och inventering av övriga tillgångar.

G.T. CC
112. RP

I lägenheterna ska besiktning av fönster, värmeinstallationer, vatten och avlopp företas. Detta genomförs dels vid medlemsbyte med säljare och köpare närvarande och i övrigt vart tredje år.

§ 31

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer ska vara auktoriserade eller godkända. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 32

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämman över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämman på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämman

§ 33

Ordinarie föreningsstämman skall hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast den 15 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 34

Extra föreningsstämman skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med

angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 35

På ordinarie föreningsstämman skall förekomma:

- 1; Stämmans öppnande
- 2; Godkännande av dagordningen
- 3; Val av stämмоordförande
- 4; Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5; Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
- 6; Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7; Fastställande av röstlängd
- 8; Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9; Föredragning av revisorernas berättelse
- 10; Beslut om fastställande av resultat- och balansrapport
- 11; Beslut om resultatdisposition
- 12; Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13; Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande 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 ärende enligt §33
- 18; Stämmans avslutande

På extra föreningsstämman 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 föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av

FS CC
10/10

styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

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.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom personligt brev.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make, tillförordnad god man eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombud har yttranderätt.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottnings, men gäller i andra frågor den mening, som biträds av ordföranden.

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.

§ 38

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

§ 39

Inom föreningen skall finnas fond för yttre reparationer.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till kontot för balanserad vinst eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Till yttre reparationsfonden skall årligen avsättas minst ett belopp på 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Vinst

§ 40

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insats.

Upplösning och likvidation

§ 41

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

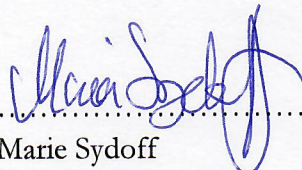
F.T CC
W.S. RL

Övrigt

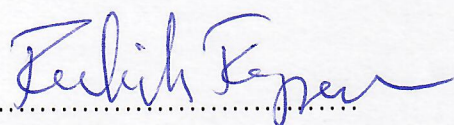
§ 42

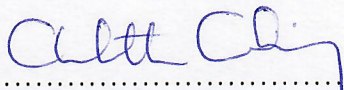
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 25 april 2018 och föreningsstämma den 29 maj 2018.


.....
Marie Sydoff


.....
Rikard Roxner


.....
Fredrik Tenggren


.....
Charlotte Carling