

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Västertull, Lunds kommun

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västertull, Lunds kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlemskap

§2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Förening som har förvärvat eller som avser förvärva en hyresrätt för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

§3

Frågan om antagande av 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.

Uteslutning

§4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas från föreningen.

§5

Styrelsen får besluta att utesluta medlem som direkt eller indirekt skadat eller försökt skada föreningen eller föreningens ställföreträdare i denna deras egenskap. Sådan skada kan exempelvis ha tillfogats föreningen av medlemmen genom att denne till myndighet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift, för myndigheten förtigit förmildrande omständighet, genom kontakter utan föreningens uppdrag med föreningens motparter i rättstvister försvårat för föreningen att driva sin sak, förtalat föreningen eller föreningens ställföreträdare, underlåtit att till föreningens styrelse överlämna utkvitterade handlingar av ekonomisk betydelse för föreningen, eller på annat sätt verkat för intressen som står i strid med föreningens intressen eller står i

strid med övriga föreningsmedlemmars intressen i deras egenskap av föreningsmedlemmar.

För giltigt beslut i uteslutningsfrågan krävs att minst två av styrelsens ordinarie ledamöter röstat för beslutet samt att beslutet bekräftats på föreningsstämman varvid minst hälften av de på stämman närvarande röstberättigade medlemmarna röstat för uteslutningsbeslutet.

Medlemmar vars medlemskap i föreningen ifrågasatts enligt denna § har rätt att yttra sig skriftligen. Medlemmen skall senast inom en vecka från det att han genom brev eller telegram/telex fick del av skrivelse rörande uteslutning inkomma med skriftliga synpunkter. Medlem anses ha fått del av nämnda skrivelse då den lämnats i hans brevlåda och/eller då telegram/telex avsänts.

Insats och avgifter

§6

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift 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. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§7

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

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

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer eller adress anges. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas ansökan.

Överlåtelseavtalet

§8

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skall skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§9

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten 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 dock föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§10

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

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får ej förvägras medlemskap.

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

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

§11

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. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavaren räkning.

§12

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§13

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

Till lägenheten inre räknas; rummens väggar, golv tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter och innerfönster; lägenhetens ytter och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och heller inte för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadslägenhetens terrass, uteplats, balkong eller parkeringsplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdlöshet 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 nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

§14

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

En förändring få 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 för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarat enligt § 13 fjärde stycket.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§16

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

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.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§17

En bostadsrättshavare får upplåta hela eller delar av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. För detta skall en kopia av kontraktet gällande andrahandsuthyrningen med nödvändiga personuppgifter deponeras hos styrelsen.

§18

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

§19

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

§ 20

För användning, underhåll och eftersyn av varje enskild bostadsrättslägenhets elnät svarar bostadsrättsinnehavaren. Med detta elnät avses nät i lägenheten fram till proppskåp. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att elnätet motsvarar den standard som gäller enligt lag.

§ 21

varje innehavare av bostadsrättslägenhet ansvarar för att trappstädning, eftersyn av tvättstuga (vid användning) och gård sker. Ansvaret gäller för bostadsrättsinnehavaren även om bostadsrätten upplåtes i andra hand enligt § 17. För detta ändamål upprättar styrelsen tjänstgöringslistor. För den som inte väsentligen medverkar i detta arbete stadgas en särskild avgift. Avgiften är 100 kr per månad, men får inte överstiga de kostnader föreningen haft för ersättning av det arbete bostadsrättsinnehavaren skulle ha utfört.

§ 22

Varje bostadsrättsinnehavaren är skyldig att installera brandvarnare. Styrelsen äger rätt att kontrollera dessa brandvarnare årligen och tillhandahåller batterier.

§ 23

Varje bostadsrättsinnehavaren är skyldig att installera jordfelsbrytare som omfattar hela lägenhetens elnät, se § 20, före år 2004 års utgång. Installationen skall ske av behörig fackman.

§ 24

Styrelsen uppdrar riktlinjer för hushållning med värme, vatten, el och renhållningsresurser. De ökade kostnader som uppstår genom uppenbart missbruk av dessa resurser skall belasta den bostadsrättsinnehavare som är ansvarig för missbruket. Bostadsrättsinnehavaren har i detta avseende rätt att först föra sin talan inför styrelsen i syfte att undvika att rena olyckshändelser belastar enskild.

§25

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift 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.

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 grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19;
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 ohyran 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 § 15 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
6. om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 34 tredje stycket;
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del, utnyttjas 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 ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållanden som avsågs 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.

§26

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §25 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.

Det samma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §25 första stycket 4 eller 7 eller inte inom 2 månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§27

Är nyttjanderätten enlig §25 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift 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 fodras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen.

§28

Uppsägen bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §25 första stycket 1, 4, 5 och 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §27. Sågs bostadsrättshavaren av annan i §25 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§29

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i §25, 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 tills dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarad 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.

§30

Styrelsen består av tre ledamöter.
Styrelseledamöterna väljs för en period av högst två år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Till styrelseledamot kan

även utses ställföreträdare alternativt firmatecknare för sådan juridisk person som är medlem i föreningen. Ställföreträdaren alternativt firmatecknaren behöver ej vara medlem i föreningen.

§31

Styrelsen har sitt säte i Lund.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöte i föreningen. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

§32

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§33

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

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen lämna pantbrev i föreningen fasta egendom och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande. Dock gäller att styrelsen inte får ställa i detta stycke omnämnd säkerhet om någon bostadsrättshavare inlägger sitt veto. Samtliga bostadsrättsinnehavare skall i rekommenderat brev med mottagningsbevis upplysas om det föreslagna beslutet. Veto skall ha meddelats styrelsen senast fyra veckor efter det att styrelsen utsänt det föreslagna beslutet.

§34

Föreningen skall ha en revisor. Revisorn väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§35

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast 31 maj.

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

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

Föreningsstämma

§36

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§37

Extra föreningsstämma hålls då styrelse eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat.

§38

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före maj månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§39

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Stämmans öppnad
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämma
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat och balansräkning
- 11 Beslut om resultat disposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §38
- 17 Stämmans avslutande

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

§40

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§41

Vid föreningsstämman har varje medlem 1 röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, så som ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

§42

Inom föreningen bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

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