

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BENZELIUS I LUND

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Benzelius. Föreningens ändamål är att äga och förvalta Fastigheten tomten nummer 4 i Kv. Benzelius, Lund, samt att till medlemmarna upplåta bostadslägenheter under obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan rätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2

De lägenheter som ej innehas med bostadsrätt skall av styrelsen uthyras.

MEDLEMSSKAP

§ 3

Endast fysiska personer kan förvärva bostadsrätt i fastigheten och medlemskap i föreningen.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen.

Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller bostadsrättsbevis med uppgift om rättsinnehavarens namn, lägenhetens beteckning och rumsantal.

Förvärvare av bostadsrätt skall ej antagas som medlem om det kan antagas att han ej avser att utöva bostadsrätten.

AVGIFTER

§ 4

Bostadsrättshavaren skall erlägga årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fastställs varje år av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna enligt bilaga 1. Årsavgiften skall ge full täckning för föreningens löpande kostnader, inbegripande alla utgifter för förvaltningens ändamålsenliga bedrivande. Avgifterna skall även tillföra föreningen tillräckliga medel för bildande och behållande av allmän underhållsfond för långsiktig underhålls-planering.

Årsavgiften skall betalas förskottsvis med 1/12 senast den första vardagen varje månad. Upplåtelseavgift kan uttagas. Annan avgift kan uttagas.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrätthavare har rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt. Vid överlåtelse genom köp eller byte äger parterna att fritt bestämma vederlaget - med förbehåll dock för föreningen att pröva ansökan om medlemskap i föreningen enligt dessa stadgar och gällande lag.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall vara skriftligt och undertecknat av parterna, vars namnteckningar skall vara bevittnade.

Avtalet skall innehålla uppgifter om bostadsrätten till lägenheten som överlåtes samt om köpeskillingen.

Motsvarande gäller vid byte.

Sker överlåtelser genom gåva krävs skriftlig av gåvogivaren undertecknad och bevittnad gåvohandling.

§ 7

Bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen jämte skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen skall inom en månad efter förvärvet inges till föreningen. Styrelsen skall efter erforderlig utredning inom en månad lämna överlåtaren och förvärvaren besked om ansökan bifallits.

Vid bifall stryks överlåtaren ur medlemsförteckningen och förvärvaren införes som medlem.

§ 8

Har bostadsrätt överlåtit till ny innehavare får denne tillträda lägenheten och utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Beträffande dödsbo efter avliden bostadsrättshavare gäller att dödsboet får utöva rätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, äger föreningen anmana boet att inom sex månader visa att bostadsrätten genom bodelning, arvsskifte eller testamente tillfallit rättsägare i dödsboet eller att någon, som ej får vägras tillträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmäningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 9

Har bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens make, bröstarvinge eller sidoarvinge får medlemsskap i föreningen ej vägras.

§ 10

Den till vilken bostadsrätten övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för de förpliktelser överlåtaren kvarstår i gentemot föreningen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick.

Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll i lägenheten inklusive reparation och underhåll av insidan av ytterdörrar och fönsterbågar samt byte av glas i dörrar och fönster.

Till lägenhetens inre hör: rummens väggar, golv och tak, all inredning i kök, badrum och andra utrymmen.

Bostadsrättshavaren svarar dock för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans 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 där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

§ 12

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 11.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet (fram till lägenhetens elcentral) och vatten med vilka föreningen försett lägenheten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Föreningen svarar för underhåll av fönsterbågar och karmar bortsett från fönsterbågarnas insida enligt § 11.

Styrelsen må besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten. Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, svarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom drabbas av.

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt som sålunda åligger honom själv iakttages även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 15

Föreningen har efter tillsägelse senast tre veckor i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras, och bostadsrättshavaren är skyldig bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen av angivna skäl har rätt till det.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen 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 ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får - efter prövning och tillstånd av styrelsen - upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Tillstånd kan lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 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. Avvikelse som ej är av väsentlig betydelse må dock godkännas av styrelsen.

§ 19

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 årsavgift utöver två veckor efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan styrelsens samtycke upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med dessa stadgar,
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 upplåts i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som åligger bostadsrättshavare,

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

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses under 2-7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelser utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 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 fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 21

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med två suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljes vid ordinarie föreningsstämma för ett år i sänder.

§ 22

Styrelsen har sitt säte i Lund.

Styrelsen konstituerar sig själv och fördelar i övrigt sysslorna sig emellan.

Styrelsen utser tre ledamöter att teckna föreningens firma - dock minst två i förening.

Såsom styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta ledamöterna förenar sig.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen i särskilt angivet fall.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

§ 23

Styrelse eller firmatecknare får ej utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller eljest göra väsentliga ingrepp i den.

Styrelsen måste likaså ha föreningsstämmans godkännande för att inteckna och belåna sådan egendom.

§ 24

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår.

§ 25

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 26

Föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning skall granskas av revisorer.

Revisorerna skall vara två jämte två revisorssuppleanter.

Revisorer och suppleanter väljes å ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa års ordinarie föreningsstämma hållits. Revisorerna skall avge sin berättelse före april månads utgång. Revisorernas berättelse jämte styrelsens redovisningshandlingar samt styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 27

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 28

Extra föreningsstämma hålles, när styrelsen anser det lämpligt, eller när revisor skriftligen med angivande av skälet det påfordrar eller det skriftligen yrkas av minst 1/10 av samtliga medlemmar.

§ 29

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst tio dagar före stämmans hållande.

§ 30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat och balansräkning.
11. Beslut om dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt

- den fastställda balansräkningen.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 13. Budget och årsavgift.
 14. Arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 16. Val av revisorer och suppleanter.
 17. Val av valberedning.
 18. Stadgeenligt inkomna motioner.
 19. Övrigt.
 20. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och bringas till medlemmarnas kännedom genom skriftligt meddelande i samtliga lägenheters brevinkast.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske minst fjorton dagar före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske minst sju dagar före stämman. Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 32

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

FONDER

§ 33

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

a. **Reservfond**, vilken bildas genom årlig avsättning av minst 0,1% av andelsvärdet, dock lägst 5% av föreningens årsvinst. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5% av samtliga andelsvärden.

b. **Fond för yttre reparationer**, vilken är avsedd att möta omkostnader för sådana större föreningen åliggande reparationer, som icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster.

Av årsavgifterna skall minst 0,2% av samtliga andelsvärden årligen avsättas i denna fond.

c. **Dispositionsfond**, vartill skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

SKILJEDOM

§ 34

Medlemmarna förpliktigar sig att vid tvister inbördes som grundar sig på deras medlemskap i föreningen, så ock vid tvist mellan medlem i denna sin egenskap och föreningen, såvida de icke kan biläggas å föreningsstämma, hänskjuta ärendet till skiljedom i enlighet med vad som stadgas i lagen om skiljemän.

§ 35

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna enligt fördelningslängden. Bilaga 1.

§ 36

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Att ovanstående stadgar inkluderande bilaga 1 blivit å konstituerande stämma den 22/5 1989 av föreningens medlemmar antagna samt å konstituerande stämma den 3/6 1992 reviderade och den 8/12 1992 av länsstyrelse godkända och registrerade betygar undertecknade styrelseledamöter:

Egenhändiga namnteckningarna bevittnas:

BILAGA 1 TILL STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BENZELIUS.

Förteckning över lägenhetsnummer och fördelningstal:

Lägenhets- nummer	Yta kvm.	Fördelnings- tal %
1	98,0	2,9429
2	63,0	1,8919
3	63,0	1,8919
4	63,0	1,8919
5	98,0	2,9429
6	98,0	2,9429
7	63,0	1,8919
8	63,0	1,8919
9	63,0	1,8919
10	98,0	2,9429
11	98,0	2,9429
12	63,0	1,8919
13	63,0	1,8919
14	63,0	1,8919
15	98,0	2,9429
16	98,0	2,9429
17	63,0	1,8919
18	63,0	1,8919
19	63,0	1,8919
20	75,5	2,2673
21	75,5	2,2673
22	63,0	1,8919
23	63,0	1,8919
24	63,0	1,8919
25	98,0	2,9429
26	98,0	2,9429
27	63,0	1,8919
28	63,0	1,8919
29	63,0	1,8919
30	75,5	2,2673
31	75,5	2,2673
32	63,0	1,8919
33	63,0	1,8919
34	63,0	1,8919
35	98,0	2,9429
36	98,0	2,9429
37	63,0	1,8919
38	63,0	1,8919
39	63,0	1,8919
40	75,5	2,2673
41	75,5	2,2673
42	63,0	1,8919
43	63,0	1,8919
44	63,0	1,8919
45	98,0	2,9429
Summa	3330,0	99,9999