

# **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRIES I LUND**

## **STADGAR för Bostadsrättsföreningen Fries i Lund**

### **Ändamål och firma**

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fries i Lund.

§ 2 Föreningens ändamål är att förvalta av föreningen ägda fastigheter och däri åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt på obegränsad tid.

### **Andel**

§ 3 Varje bostadsrätt medför andel i föreningens tillgångar och skulder. Medlems andel i föreningen är så stor som lägenhetsytans procentuella andel av den totala lägenhetsytan i föreningens fastigheter.

§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt får endast ske i samband med överlåtelse av lägenhet som bostadsrätten är knuten till.

### **Medlemskap**

§ 5 Endast fysiska personer kan vara medlemmar i föreningen.

- § 6            Inträde i föreningen erhålles genom övertagande av bostadsrätt.
- § 7            Medlem antages av styrelsen.
- § 8            Uppsägning av medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen till styrelsen, i enlighet med §6 i bostadsrättslagen.
- § 9            Medlemskap är knutet till bostadsrätt.
- § 10           Villkor för medlemskap är att medlem i föreskriven ordning erlagt årsavgift/hyra.

### **Årsavgifter**

- § 11           Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgift avvägs så att den med hänsyn till lägenhetens andel kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av
- a) ränta och amorteringar
  - b) betalning av driftskostnader samt övriga kostnader för egendomens förvaltning
  - c) avsättning till fonder.

### **Överlåtelse av bostadsrätt**

§ 12           Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

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

§ 13           Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av både säljare och köpare. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet avtalet avser samt köpeskillingen.

Motsvarande gäller vid överlåtelse genom gåva eller byte.  
Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 14           Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen Fries.

Utan hinder av ovanstående 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 15 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till innehavarens make får inträde i föreningen inte vägras denne. Motsvarande tillämpning gäller om bostadslägenhet övergått till honom närstående som varaktigt sammanbott med honom.

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

§ 17 Har inte den till vilken bostadsrätt överlåtits antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 10, 12 eller 37 bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

§ 18 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och 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 yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster. Han svarar dock för målning av radiatorer och de anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation 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 tillhör hans hushåll eller gästar honom eller som utför arbete i lägenheten för hans räkning.

§ 19 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 20 Bostadsrättshavaren är skyldig att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten vid begagnandet. Samt följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

§ 22 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, utom i fall som avses i § 30 andra stycket i bostadsrättslagen.

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

§ 24 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§ 25 Medlemskap och innehav av bostadsrätt vare förverkat och föreningen berättigad uppsäga medlem till avflyttning:

- a) Om medlem dröjer med att inbetala årsavgift/hyra.
- b) Om bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand utan styrelsens skriftliga tillstånd. Tillstånd får endast beviljas för begränsad tid.
- c) Om lägenheten används i strid med § 24 eller § 25.
- d) Om lägenheten vanvårdas eller medlem åsidosätter några av sina skyldigheter.
- e) Om i strid med § 21 tillträde vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
- f) Om medlem åsidosätter annan å honom vilande förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.
- g) Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för verksamhet, vilken utgör eller till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

§ 26 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 25 punkt a, c, d, eller f, 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 medlem till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 25 d och f.

§ 27 Är nyttjanderätten enligt § 25a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra 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 dagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen.

§ 28 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 25, äger föreningen rätt att försälja bostadsrätten å offentlig auktion och utbetala därvid inkomna medel till bostadsrättsinnehavaren efter det att föreningens fordringar uttagits.

## **Fonder**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- a) Reservfond
- b) Dispositionsfond
- c) Fond för inre reparationer.

§ 29 Avsättning till reservfonden skall ske genom årliga uttaxeringar å bostadsrättshavarna. Avsättningen skall utgöra 0,25 % av taxeringsvärdet och skall fortsätta till dess fonden uppgår till 2,5 % av nämnda värde. Nedgår fonden under detta belopp skall avsättning åter ske.

§ 30 Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestrides omkostnaderna för större extra reparationer, hyresförluster och andra förluster i föreningens rörelse.

§ 31 Fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet, samtidigt med årsavgiften, av belopp som beslutas av styrelsen. Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så måtto, att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet.

## **Styrelse och revisorer**

§ 32 Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter för dessa, vilka väljes å föreningens ordinarie föreningssammanträde för en tid av ett år.

§ 33 Styrelsen, som har sitt säte i Lund, konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening. Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande och om beslutet ense.

§ 34 Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag.

§ 35 Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår.

§ 36 Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 37 Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, ombygga, med servitut belasta, med gäld belasta eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 38 Föreningens räkenskaper och förvaltning skall årligen granskas av två revisorer, varav den ene auktoriserad eller godkänd. För revisorerna skall suppleanter utses. Revisorernas uppdrag gäller för tiden intill nästa föreningsstämma.

§ 39 Revisorerna skall avgiva revisionsberättelse till ordinarie stämma.

§ 40 Styrelse och revisorer åtnjuter för sitt besvär det arvode föreningsstämman för varje år beslutar samt är berättigade till gottgörelse för nödiga utgifter i föreningens ärende.

§ 41 Styrelsens förvaltningsberättelse och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst 10 dagar före det förenings- sammanträde, på vilket de skall förekomma till behandling.

## **Årsmöte/Föreningsstämma**

§ 42 Ordinarie föreningsstämma skall hållas före mars månads utgång.

§ 43 Extra stämma hålles då styrelsen, revisorerna eller en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar finner omständigheter därtill.

§ 44 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-sammanträde skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast åtta dagar före sammanträdet hållande.

§ 45 På ordinarie årsmöte/föreningsstämma skall förekomma:

- a) uppförande av förteckning över närvarande medlemmar samt redovisning av eventuella fullmakter
- b) godkännande av dagordning
- c) val av ordförande och sekreterare vid mötet
- d) val av två justeringsmän/tillika rösträknare
- e) fråga om kallelse behörigen skett
- f) styrelsens årsredovisning
- g) revisorernas berättelse
- h) fastställande av balansräkning
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) beslut om resultatdisposition
- k) fråga om arvoden åt styrelsen och revisorer
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) val av revisorer och suppleanter
- n) av styrelsen till årsmötet hänskjutna frågor
- o) övriga frågor.

§ 46 Kallelse till stämma, ordinarie eller extra, skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag å lämpliga platser i föreningens fastigheter senast 10 dagar före stämman. Medlem som angivit annan adress till styrelsen skall dock få kallelsen per post.

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

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

§ 48 Omröstning sker öppet, om ej sluten röstning påkallas.

Vid lika rösttal gäller den mening som biträdes av mötets ordförande.

## **Ändring av stadgar**

§ 49            Beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

## **Upplösning och likvidation**

§ 50            Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej här stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämman den 23 april 1990 och extra föreningsstämma den 9 maj samma år.

Christer Löfstedt

Maria Quensel

Ovanstående styrelseledamöters egenhändiga namnteckningar bevitnas

Lars Svensson

Jöran Mjöberg