

Av årsmötet 2006 godkänt förslag till omarbetade stadgar

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Reuterdahl

Lund



STADGAR

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Reuterdahl, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt föreningens medlemmar upplåta lägenheter i föreningens hus i Lund till nyttjande utan begränsning till tiden. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Föreningens medlemmar utgörs av föreningens stiftare samt personer, som efter beslut av styrelsen antagits som medlemmar, såvida de inte därefter utträtt ur föreningen.

§ 3

Styrelsen kan som bostadsrättshavare anta personer, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en

månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg föreningens stadgar, samt uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, lägenhetens beteckning och golvytta samt andelsvärde.

§ 4

Följande villkor gäller för utövande av bostadsrätt:

- 1) att för resp. lägenhet i föreskriven ordning erlagts för densamma utgående grundavgift (insats).
- 2) att medlem, på tider som bestäms av styrelsen, erlägger föreskriven årsavgift (hyra) inklusive särskilt föreskrivna avgifter till fonder.

Grundavgift räknas efter lägenhetens andelsvärde. Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot kvitto.

Årsavgiften skall avvägas så, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) ränta och amortering;
 - b) övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning.
- Om fonder, se i övrigt § 29.

§ 5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt, skall inlämna skriftlig anmälan till bostadsrättsföreningen härom med angivande om överlåtelседagen. Ny innehavare får utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av vad som sägs i första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten, varvid

dödsboets rätt dock är begränsad så som angives i 6:e kap. bostadsrättslagen.

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna, och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Styrelsens godkännande i förväg erfordras för överlåtelse av bostadsrättslokal till användning för annan verksamhet. Om förvärfv av bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, se 6:e kap. bostadsrättslagen.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken utom i de i 2:a kap. bostadsrättslagen angivna fallen. Ovanstående äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Beträffande övergång av andel i bostadsrätt, se 1:a kap. bostadsrättslagen. Av bostadsrättshavare driven affärsverksamhet får inte utan styrelsens tillstånd ta i anspråk del av fastighet utanför den egna bostadsrättslokalen.

§ 6

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärfv inte antagits till medlem, får föreningen annana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärfvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Laktas ej den tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten genom tvångsförsäljning för innehavarens räkning.

§ 7

Om bostadsrättshavaren inte själv utövar bostadsrätten, har han rätt att efter styrelsens medgivande, i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet även till annan än medlem. Om sådant medgivande vägras honom, kan bostadsrättshavaren, begära prövning i Hyresnämnden i enlighet med 7:e kap. bostadsrättslagen.

§ 8

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

§ 9

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig avsägelse, som skall vara försedd med hans egenhändiga av två personer bevitnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Utråde får ej ske förrän två år förflutit från upplåtelsen.

Om avsägelse sker, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts, se reglerna i 4:e kap. bostadsrättslagen.

§ 10

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

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och ej heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten, som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenskada endast om vattenskadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av något som hör till hans hushåll eller gästar honom, eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller ovanstående dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga. Vad som nu sagts gäller inte om skadan täcks genom försäkring tagen av föreningen, och regressrätt inte kan göras gällande mot bostadsrättshavaren.

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

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt, som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Han skall därvid följa de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall noga tillse att det som han sålunda skall iaktta också iaktas av dem, för vilka han svarar enligt 7:e kap. bostadsrättslagen. Gods, som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte införas i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, får kronofogden besluta om särskild handräckning. I frågan om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa förhållanden som vållar avsevärd olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 15

Om bostadsrättshavarens rätt gentemot föreningen på grund av brist i lägenheten eller annat hinder för dess normala nyttjande eller på grund av väsentlig avgiftshöjning, gäller 7:e kap. bostadsrättslagen.

§ 16

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen. Är nyttjanderätt förverkad på grund av dylikt dröjsmål, och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten inom denna tid eller om avgiften när det är fråga om lokal betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid;
- 2) om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem;
- 3) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående i lägenheten, och detta kan medföra skada för föreningen eller annan medlem;
- 4) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det som den är avsedd till och avsevärd skada därigenom åsamkas föreningen eller annan medlem;

- 5) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten i sin helhet 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 sedan förekomst av ohyra i lägenheten blivit honom bekant bidrar till att ohyran sprids i fastigheten på sådant sätt, att därav försakas skada;
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten i sin helhet upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 12 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
- 7) om i strid med § 13 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltigt skäl;
- 8) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet som åvilar honom, och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
- Uppsägningar skall ske skriftligen, såvida inte skriftligt erkännande av bostadsrättshavaren om uppsägning lämnas. Innan uppsägning må ske på grund av förhållande, som avses i 2-4 och 6-8, skall föreningen bereda bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse och därigenom undgå uppsägning.
- Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 17

I övrigt skall om uppsägning, avflyttning och försäljning gälla vad som sägs i 4:e, 6:e, 7:e och 8:e kap. bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 18

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter. Suppleanter för dessa erfordras ej. Emellertid kan högst tre suppleanter utses. Ledamöter och eventuella suppleanter väljs bland föreningens medlemmar eller deras respektive maka/make på ordinarie föreningsstämma, var och en för en tid av högst två år.

§ 19

Styrelsen, som har sitt säte i Lund, konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och sekreterare. Styrelsen utser därtill inom sig två firmatecknare, vilka gemensamt tecknar föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skall skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skall upptas de ärenden, som skall behandlas vid sammanträdet. Ärendet kan dock tillföras vid beslut om fastställande av dagordningen vid styrelsemötet.

Styrelsen är beslutförför, när minst tre ledamöter är närvarande och ense om beslutet.

§ 20

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

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

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förtusträkning samt balansräkning.

§ 21

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande försälja eller nedriva föreningens fasta egendom.

§ 22

Styrelsen skall varje år företa en besiktning av föreningens fasta egendom och inventering av föreningen tillhöriga inom dess fastighets område befintliga lösa saker (lösöre) samt avgiva redogörelse däröver i sin förvaltningsberättelse.

§ 23

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljs bland medlemmar för en tid av ett år på ordinarie föreningsstämma en revisor. Till sådan kan istället för medlem utses revisor i enlighet med 9:e kap. bostadsrättslagen med de begränsningar som anges i 11:e kap. 7 § föräldrabalken. Efter samma principer må en revisorssuppleant väljas.

Revisorerna åligger:

att verkställa årsrevision och avgiva berättelse däröver, varvid revisorn skall tillse, att föreningens tillgångar inte upptagits över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strider mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt att till- eller avstycka ansvarsfrihet för styrelsen.

Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelsen avgiven senast den 1 april. Styrelsen skall ges tillfälle att yttra sig över revisorns anmärkningar, och det åligger styrelsen att avgiva skriftlig förklaring över anmärkningarna till föreningsstämman. Denna förklaring skall vara avfattad senast åtta dagar före stämman.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse, samt styrelsen yttrande i anledning av revisorns eventuella anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst 8 dagar före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 24

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorn finner omständigheterna föranleda därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar inlämnar skriftlig anhållan hos styrelsen därom med angivande av det ärende som önskas behandlat.

Medlem, som önskar få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 dagar före stämman.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för stämman;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till stämman behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorns berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av befintlig vinst eller täckande av uppkommen förlust;
- j) fråga om avsättning till fonder;
- k) fråga om arvode;
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter;

m) val av revisor och suppleant;

n) övriga i stadgeordning annälda ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, den styrelsen därtill utsett.

§ 25

Kallelse till föreningsstämma såväl ordinarie som extra, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom brev eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens egendom. Kallelse skall ske senast två veckor före stämman och högst fyra veckor före årsstämma och minst en vecka och högst fyra veckor vid extra föreningsstämma.

Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress, och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast två veckor före föreningsstämma. Uppgift om förekommande ärenden skall bringas till medlemmarnas kännedom genom brev eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens egendom senast en vecka före stämman.

Andra meddelanden skall bringas till medlemmarnas kännedom genom brev eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 26

På föreningsstämma är samtliga bostadsrättshavare lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den som häftar för ogulda avgifter äger ej rösträtt, ej heller den som uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, äger de dock tillhoppa endast en röst.

Medlems rätt vid föreningsstämma kan utövas genom ombud. Ombud får vara make/maka, sambo eller annan medlem.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombudet får blott företräda en medlem.

§ 27

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om ej någon närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

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

§ 28

I de fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Fonder

§ 29

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

Fond för yttre underhåll.

Fond för inre underhåll för bostadslägenheter.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske enligt antagen underhållsplan. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken på belöpande del av fonden skall härvid

bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter med avdrag för gjorda uttag. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsreservering, balanseras i ny räkning.

Övrigt

§ 30

Vid föreningens upplösning skall de behållna tillgångarna skiftas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till deras insatser.

§ 31

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem, skall hänskjutas till avgörande i allmän domstol, utom i de fall där reglerna i bostadsrättslagen är tillämpliga.

§ 32

Medlem får ej uteslutas ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut på föreningsstämma uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller annars företar handling som allvarligt skadar dess intressen.

Lund ----- 2006.