

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STADSPARKEN I LUND

Dessa stadgar är enhälligt antagna vid ordinarie föreningsstämma den 20:e maj 2019 samt vid extra föreningsstämma den 12:e november 2019.

Brf Stadsparken i Lund

Firma och ändamål

1 §. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte

2 §. Föreningen ska ha sitt säte i Lund.

Medlemskap

3 §. Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Avgifter

4 §. För lägenhet utgående insats och årsavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el ska erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt vid var tid gällande räntelag på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen får debitera påminnelseavgift samt övriga kostnader i samband med försenad betalning. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna får tillsammans högst uppgå till 4 % av prisbasbeloppet. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Budget, avsättningar och användning av årets vinst eller förlust

5 §. Föreningen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader. Styrelsen ska varje år gå igenom fastighetens skick och vid behov besiktiga föreningens egendom med professionell hjälp. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för beslut om årsavgifterna för att säkerställa behövliga medel för att trygga den löpande driften samt underhållet av föreningens byggnader. Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhålls- och avskrivningsplan och täcka den s. k. förbrukningen av fastigheten. Föreningen ska inte ha någon inre underhållsfond. Det över-/underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Övergång av bostadsrätt

6 §. Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet.

Upplåtelse-/överlåtelsehandling ska ange den lägenhet som överlåtelsen avser, köpeskillingen, parternas namn och personnummer, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som gällande årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen ska tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få

- referens från föregående hyresvärd,
- uppgifter om arbetsgivare,
- kreditupplysning, samt
- annan uppgift som anses nödvändig.

7 §. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får han/hon utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet får föreningen dock anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte kan vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmodan, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

8 §. Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han/hon uppfyller de villkor för medlemskap, som föreskrivs i stadgarna, och föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

9 §. Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmoda innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmodan, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

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

Brf Stadsparken i Lund

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

11 §. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, målning av radiatorer, avlopp, värme, gas, ventilation och el, som föreningen försett lägenheten med, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- galler till golvbrunnar, eldstäder, innerdörrar, ringklocka samt glas i lägenhetens ytter- och innanfönster, samt
- brandvarnare och att dessa är placerade på lämplig plats samt är funktionsdugliga.

Föreningen svarar för

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el samt golvbrunnar; ifråga om stamledningar för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla, samt
- målning av fönster och fönsterkarmar och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För reparationer på grund av brand och/eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detta gäller i tillämpliga delar även om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrätten försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Fördelningen av kostnaderna för detta beslutas från fall till fall.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller bryter mot regler i denna paragraf har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ändringar i lägenheten

12 §. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, fönster, ändring av befintliga ledningar för bland annat vatten, avlopp och el, ventilation och isolering eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare får inte vidta förändringar på balkongen eller fastighetens fasader.

Förändringar ska utföras fackmannamässigt.

Om bostadsrättshavaren vidtar ändringar i strid med denna paragraf har föreningen rätt att vidta åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad.

Försäkring

13 §. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Sådan försäkring ska även innehålla s.k. bostadsrättstillägg. Om föreningen tecknar s.k. bostadsrättstillägg genom föreningens fastighetsförsäkring innebär det att bostadsrättshavaren inte behöver teckna försäkring för bostadsrättstillägg. Meddelande om detta ges genom styrelsen.

Brf Stadsparken i Lund

Användning av lägenheten

14 §. Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

15 §. Lägenheten ska användas som permanent bostad.

Bostadsrättshavare 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.

Ordning och skick

16 §. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens och tillhöriga förrådsutrymmen begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavare ska även hålla noggrann tillsyn över att allt som åligger honom/henne själv även iaktas av dem för vilka han/hon svarar.

Tillträde till lägenheten

17 §. Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till detta, kan förordnas om handräckning. Kostnader för sådan handräckning bärs av bostadsrättshavaren.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen ska tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt i samband med tillträden.

Andrahandsuthyrning

18 §. Bostadsrättshavare får upplåta hela eller del av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga tillstånd. Styrelsen ska i god tid underrättas när en bostadsrättshavare avser att upplåta sin lägenhet i andra hand.

Till ansökan om andrahandsuthyrning ska bifogas uppgift om anledning för tillfällig upplåtelse, hyra, tidpunkt för medlems återinflyttning samt fullständiga personuppgifter och uppgift om referenser för den tillfällige lägenhetsutnyttjaren.

Tillstånd för andrahandsuthyrning maximeras till ett år i taget varpå ny ansökan ska inlämnas till styrelsen. Föreningen är restriktiv till längre uthyrningsperioder än ett år.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift per år dock maximalt 10 % av ett prisbasbelopp. Avgiften beräknas månadsvis och debiteras kalenderårsvis.

Brf Stadsparken i Lund

Styrelse, revisorer och förvaltning

19 §. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Person som inte är medlem kan väljas till styrelseledamot eller suppleant.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Om föreningen har statliga bostadsbidrag kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

20 §. Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller minst två styrelseledamöter i förening. Dock får enskilda styrelsemedlemmar, via elektroniska attest- och banksystem, betala regelbundna fakturor såsom energiförbrukning, vatten, städning samt fakturor avseende kostnader för inköp, reparationer etc. som attesterats av två styrelsemedlemmar, samt flytta föreningens likvida medel på sätt som styrelsen beslutat om.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

21 §. Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens egendom. Styrelsen ska hålla minst fyra protokollförda möten per verksamhetsår.

Styrelsen får, för den löpande förvaltningen av föreningens egendom, utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller köpa tjänster av ett fristående förvaltningsbolag.

22 §. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess egendom och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

23 §. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -- 31 december.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma överlämna årsredovisningen till revisorerna.

24 §. Ordinarie föreningsstämma ska utse en eller två revisorer jämte en eller två suppleanter intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Det åligger revisorerna att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning med kommentarer för styrelsen.

Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en revisor och revisorssuppleant utses av kommunal myndighet, ska vederbörande myndighet utse en sådan. Så länge detta erfordras ska antalet revisorer då ökas med en och antalet revisorssuppleanter ökas med en.

Brf Stadsparken i Lund

25 §. Det åligger styrelsen

- att upprätta budget och fastställa årsavgiften för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga eller låta besiktiga föreningens fastighet och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att upprätta medlemsförteckning där bl.a. inträdesdatum, andelstal, etc. framgår. Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen,
- att upprätta och följa upp en underhållsplan med energisparåtgärder omfattande minst fem år,
- att styrelseprotokoll, protokoll från föreningsstämmor, årsredovisningar samt övrig dokumentation av betydelse för uppföljning av verksamheten arkiveras; arkiveringen bör ske såväl skriftligt i pärmar i föreningens arkiv som i elektronisk format, samt
- att föreningens hemsida hålls uppdaterad vad gäller grundläggande information av betydelse för såväl bostadsrättshavare som potentiella köpare av lägenheter i föreningen.

Föreningsstämma

26 §. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast 15:e juni varje år.

27 §. Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga medlemmar.

28 §. Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast tre månader efter räkenskapsårets utgång.

29 §. På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdispositionen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor/er och suppleant/er
15. Arvode åt styrelsen och revisorerna
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 -- 7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka den extra föreningsstämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Brf Stadsparken i Lund

30 §. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på föreningens anslagstavla på entréplanet samt via e-post är sådan finns angiven. Kallelsen till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före den extra stämman. Om frågan om ändring av föreningens stadgar ska beslutas på extra föreningsstämma ska kallelse utfärdas senast fyra veckor före den extra föreningsstämman. Årsredovisning och revisionsberättelse ska finnas tillgängliga före medlemmarna senast två veckor före ordinarie 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. Medlem, som inte bor i fastigheten, ska kallas under uppgiven e-postadress eller eljest av styrelsen känd adress. Bostadsrättshavare ska meddela styrelsen e-postadress. Bostadsrättshavarens har skyldighet att hålla dessa adressuppgifter uppdaterade.

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort samtliga sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får representeras av befullmäktigat ombud som antingen ska vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud ska ha skriftlig, bevitnad samt dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

En medlem får därtill medföra högst ett extra biträde för diskussion av särskild punkt på dagordningen. Detta extra biträde får endast delta under behandlingen av denna punkt.

32 §. 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 enligt 31 §.

33 §.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

34 §. Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna via anslagstavlan samt publiceras på föreningens hemsida tillsammans med årsredovisningen.

35 §. Ett beslut om ändring av en föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registrering skett.

Brf Stadsparken i Lund

Upplösning och likvidation

36 §. Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

37 §. I allt som inte stadgats ovan gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid två på varandra följande stämmor nämligen vid ordinarie föreningsstämma den 20:e maj 2019 samt vid extra föreningsstämma den 12:e november 2019.