

# STADGAR

## *Bostadsrättsföreningen Bispen 4, Lund*

### **Firma, säte och ändamål**

#### § 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bispen 4.

Föreningens säte är Lund

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### **Medlemskap**

#### § 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom överlåtelse eller övergång av bostadsrätt i föreningens hus. Som underlag för medlemskapsprövningen kan styrelsen begära kreditupplysning avseende sökanden. Juridisk person beviljas inte medlemskap i föreningen.

#### § 3

Frågan om att anta en 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. Den som en bostadsrätt avses övergå till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 2 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denna som bostadsrättsinnehavare. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens närstående som varaktigt sammanbott med innehavaren (make/maka/sambo/barn) får denna ej vägras medlemskap i föreningen.

### **Avgifter**

#### § 4

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift uppdelad i månadsavgifter till föreningen.

Månadsavgifter, inkluderande konsumtionsavgifter såsom värme och vatten, fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas ytbaserade andelstal. Bostadsrättsinnehavarna debiteras egen hushållsel efter förbrukning.

Månadsavgift fastställs av styrelsen och skall betalas senast sista vardagen före månadsutgång. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (diskonto + 8 %) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Årsmötet beslutar om tillkommande nyttigheter skall inkluderas i årsavgiften eller om avgift skall betalas endast av medlemmarna vid utnyttjande. Styrelsen beslutar i så fall om avgiften.

## **Överlåtelse**

### § 5

Bostadsrättsinnehavare som avser överlåta sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen avses ske.

### § 6.

Bostadsrätten får endast utövas av medlem i föreningen. Styrelsen beslutar om medlemskap enligt §§ 2 och 3.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten upp till två år efter dödsfallet. Därefter måste medlem inneha bostadsrätten.

Sker inte detta inom angiven tid ovan, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### § 7

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

### § 8

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

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

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### § 9

Bostadsrättsinnehavare kan efter två års innehav av upplåten bostadsrätt avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen skall göras skriftlig till styrelsen, och kan träda i kraft tidigast 3 månader efter att avsägelsen inkommit till styrelsen.

## **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

### § 10

Medlem som avser att göra väsentlig förändring av fast inredning i lägenheten måste ha godkännande av styrelsen och tillämpliga myndigheter.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- radiatorer och golvvärme, samt stamledning i lägenheten fram till dessa.
- eldstäder, sotning av rökgångar (dock inte annat underhåll av rökgångarna).
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

## § 11

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som kräver bygglov, innebär ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme (inklusive byte av radiatorer), eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

## § 12

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger BRF själv, iakttas även av dem för vilka innehavaren ansvarar.

## § 13

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

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättsinnehavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förorda om handräckning.

## § 14

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 7 kap, §§ 10-12, Bostadsrättslagen.

## § 15

Bostadsrättsinnehavaren får inte rymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla stor hemförsäkring innefattande ansvar mot tredje man.

## § 16

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

## § 17

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om

1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av månadsavgift utöver 30 dagar från det att föreningen efter förfallodagen anmodat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten 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 bostadsrättsinnehavare,
6. om i strid med § 13 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 18

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 17 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 17 första stycket 4 eller 7 eller inte

om två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

#### § 19

Är nyttjanderätten enligt § 17 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast den tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### § 20

Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 17 första stycket 1 eller 4-6, är BRF skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 19. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren av annan i § 17 angiven orsak, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom/henne att avflytta tidigare.

#### § 21

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 17, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får i så fall anstå till den brist för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar blivit utförd.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran.

### **Styrelse och revisorer**

#### § 22

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

#### § 23

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst sex suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen äger teckna borgen för lån som medlem upptar för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa in-teckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgen eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta upplåtelsehandlingen till föreningen.

Det åligger styrelsen för föreningens räkning teckna ansvarsförsäkring till täckning av det ansvar som föreningen kan ådraga sig gentemot tredje man samt det ansvar styrelsen kan ådraga sig gentemot föreningen.

#### § 24

Styrelsen har sitt säte i Lund. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande (ledamöter och suppleanter) röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### § 25

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### § 26

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningens bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### § 27

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma.

Om föreningen har statligt bostadslån må en ordinarie revisor och/eller en suppleant utses av kommunen.

#### § 28

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie stämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens

förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

## **Föreningsstämma**

### § 29

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

### § 30

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/11 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

### § 31

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

### § 32

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Ordförande anmäler protokollförare för stämman.
5. Val av två justeringsmän.
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 resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna.
14. Val av 3-5 styrelseledamöter och högst 3-5 suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Styrelsens långsiktiga investeringsplan
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 31.
19. Stämmans avslutande.

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



## § 33

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-brev eller manuell utdelning senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges som ovan.

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. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## § 34

Vid föreningsstämma har varje medlem en 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 som ej kan närvara vid stämman får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

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.

Förslag till ändringar eller andra ingrepp som påverkar fastighetens och byggnadernas kulturvärden, exteriört och, vad gäller allmänna utrymmen, interiört ska kräva att minst två tredjedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

## § 35

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **Fonder**

## § 36

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Dispositionsfond.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **Vinst**

### § 37

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till medlemmens andelstal.

## **Upplösning och likvidation**

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till medlems andelstal.

I allt varom ej ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar är en uppdatering av fram tills nu gällande stadgar.