

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALTRASTENS STADGAR

fastställda genom beslut av den extra föreningsstämman den 8 november 2000 och den ordinarie föreningsstämman den 21 mars 2001. Dessa stadgar gäller från den 16 maj 2001, då de registrerades vid Patent – och registreringsverket, och ersätter föreningens stadgar av den 20 november 1961 (med ändringar av den 24 mars 1992) och den 8 juli 1997.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Taltrasten.

Föreningens har till ändamål att i fastigheten Rapphönan med adress Trastvägen 12 B i Lund upplåta bostäder åt sina medlemmar under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte.

§ 2. Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

Medlemskap.

§ 3. Fråga om *antagande av medlem* avgörs av styrelsen, om inte annat följer av bostadsrättslagen kap 2 § 10. Ansökan om medlemskap i föreningen skall inges till styrelsen skriftligen och med sökandens namnunderskrift bevitnad.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som innehar eller ämnar överta bostadsrätt i föreningens hus, dock inte juridisk person.

Medlemskap får inte vägras den, till vilken bostadsrätt inom föreningen övergått på grund av giftorätt eller motsvarande, arv eller testamente.

Den som är försatt i konkurs får inte beviljas medlemskap i andra fall än dem som omtalas i tredje stycket.

Har bostadsrätt överlåtit till någon som inte är medlem i föreningen eller övergått till någon annan än den som enligt andra stycket kan beviljas medlemskap, får medlemskap inte vägras, såvida denna skäligen bör tagas för god såsom medlem och inget hinder möter på grund av vad som stadgas i fjärde stycket.

§ 4. För *utträde eller uteslutning* ur föreningen gäller reglerna i bostadsrättslagen kap 2 §§ 11-14.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och med medlemmens namnunderskrift bevitnad.

Fråga om uteslutning av medlem avgörs av föreningsstämman.

Bostadsrätt.

§ 5. Villkoret för *upplåtelse* av bostadsrätt är att medlemmen erlagt den insats som utgår för respektive lägenhet och som är beräknad efter lägenhetens andelsvärde.

Med *andelsvärde* avses det belopp som lägenhetens värde uppskattas till i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens fastighet.

§ 6. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelseavtalet skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet för upplåtelsen samt insatsbelopp och årsavgift för lägenheten. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

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

Villkoren för en juridisk person att efter exekutivt förvärv av bostadsrätt utöva denna rätt utan att vara medlem i föreningen regleras i bostadsrättslagen kap 6 § 1.

Villkoren för ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare att utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen regleras i bostadsrättslagen kap 6 § 1a.

När den, som förvärvat en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande, inte

antagits till medlem i föreningen, förfares i enlighet med stadgandet i bostadsrättslagen kap 6 § 2.

§8. En bostadsrättshavare kan avsäga sig bostadsrätten skriftligen hos styrelsen.

Vid sådan *avsägelse* övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Avgifter.

§ 9. För bostadsrätt i föreningens fastighet erläggs årsavgifter, som styrelsen fastställer så att de med hänsyn till lägenhetens andelsvärde motsvarar lägenhetens del i föreningens kostnader för

- ränta och amorteringar;
- skatter, pålagor, försäkringar och övriga omkostnader för förvaltningen;
- avsättning till fonder enligt § 21 samt
- värme och varmvatten.

Föreningsstämman kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, kon-sumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter lägenhetens yta eller förbrukning.

§ 10. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

§ 11. Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

§ 12. Bostadsrättshavare kan inte deponera årsavgift eller del därav vid tvist om avgiftens storlek.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter.

§ 13. Bostadsrättshavaren har rätt att använda lägenheten endast för det avsedda ändamålet. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 14. Bostadsrättshavaren får göra smärre förändringar i lägenheten (t.ex av vägg- eller golvbeklädnad, av VVS- och skåputrustning). För mera väsentlig förändring skall tillstånd inhämtas hos styrelsen.

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

§ 16. Endast om styrelsen ger sitt samtycke får en bostadsrättshavare upplåta hela sin lägenhet i andra hand.

§ 17. Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 18 fjärde stycket.

Gods, som enligt vad bostadsrättshavaren vet är behäftat med *ohyra*, eller som med skäl kan misstänkas vara det, får inte föras in i lägenheten.

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten eller i vinds- eller källarutrymme är bostadsrättshavaren skyldig att utan dröjsmål underrätta styrelsen om detta.

§ 18. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, jämte de till lägenheten hörande källarutrymmena i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till *lägenhetens inre* räknas: väggar, golv och tak samt innertrappa; inredning, VVS-utrustning och elledningar i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens fönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar dock för målning och övrigt underhåll av fönstrens och ytterdörrarnas utsidor. Föreningen svarar också för underhåll (utom målning) och reparationer av radiatorer och de delar av stamledningarna för värme, el, vatten och avlopp som finns inom lägenheten.

Reparation på grund av *brandskada eller vattenledningsskada* svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom hans eget vållande eller genom försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Balkong: Bostadsrättshavaren svarar för underhåll (inklusive eventuell målning) av balkonggolvet yta, medan föreningen svarar för övrigt underhåll av balkongen. Önskar bostadsrättshavaren själv svara för målning av andra ytor än golvet eller för annat underhåll eller göra förändringar skall han samråda om planerna med styrelsen, som kan behandla ärendet enligt § 14.

§ 19. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Föreningen skall därvid se till att inte större olägenhet än nödvändigt drabbar bostadsrättshavaren och de boende, bland annat genom att underrätta dessa i så god tid som möjligt i förväg om åtgärden.

Förverkan av nyttjanderätt till lägenhet.

§ 20. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att erlagga årsavgift eller andra avgifter trots anmaning från föreningen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med §§ 13 och 15 eller förändras i strid med § 14;
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något som enligt dessa stadgar skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som åligger en bostadsrättshavare;
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 19 och inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Angående förverkan av nyttjanderätt och uppsägning till avflyttning stadgas i övrigt i bostadsrättslagen kap 7 § 19 ff.

Fonder. Avsättningar.

§ 21. Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- a) *Fond för yttre reparationer*, med ändamål att möta omkostnader för underhåll och reparationer i fastigheten som är av sådan omfattning och långsiktighet att de inte lämpligen kan täckas via årsavgifter eller andra löpande intäkter
- b) *Dispositionsfond*, dit eventuella överskott på verksamheten kan avsättas, och varifrån eventuella underskott kan täckas.

§ 22. I budgeten skall finnas en post förlöpande underhåll och reparationer av fastigheten, inventarier etc. och nyanskaffning av utrustning etc.

Föreningsstämman

§ 23. Föreningens högsta beslutande organ är *föreningsstämman*.

En medlem kan utöva sin rätt till inflytande i föreningen främst genom att närvara, yttra sig och rösta vid stämman.

Till föreningsstämmans uppgifter hör, förutom grundläggande beslut om ekonomi, stadgar och val, också att ange inriktningen på föreningens verksamhet och policy.

§ 24. *Ordinarie föreningsstämma* skall hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar begär det i skrivelse till styrelsen med angivande av ändamål. Kallelsen skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 25. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Sådan *kallelse* utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före såväl ordinarie som extra stämma.

Kallelsen anses utfärdad i och med att den anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och, vad beträffar medlem som inte bor inom fastigheten, i och med att skriftlig kallelse postats till den adress medlemmen uppgett.

Angående kallelse till föreningsstämma i vissa fall stadgas i lagen om ekonomiska föreningar kap 7 § 8 (bl.a. om uppskjuten stämma samt stadgeändring).

§ 26. På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. stämmans öppnande;
2. dagordningen fastställs;
3. upprättande av närvaroförteckning och godkännande av röstlängd;
4. val av ordförande för stämman;
5. ordförandens anmälan om sitt val av protokollförare vid stämman;
6. val av två justeringspersoner, tillika rösträknare;
7. fråga om kallelse till stämman skett i laga ordning;
8. föredragning av styrelsens årsredovisning;
9. föredragning av revisorernas berättelse;
10. fastställelse av resultat och balansräkning;
11. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
12. fråga om vinst och förlustdisposition enligt balansräkningen;
13. fråga om arvoden;
14. fastställande av budget;
15. val av styrelsens ledamöter och suppleanter;
16. val av revisorer och revisorssuppleanter;
17. val av valberedning;
- 18 -- av styrelsen initierade ärenden;
- av medlem(mar) initierade ärenden;
- övrigt.

På extra föreningsstämma skall –förutom de formella frågorna motsvarande punkterna 1-6 ovan- endast de(t) ärende(n) förekomma som stämman utlysts för och som angetts i kallelsen till stämman.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Rätt att närvara och att yttra sig vid stämman har, förutom bostadsrättshavaren, även annan i dennes lägenhet boende myndig person, som tillhör bostadsrättshavarens familj eller är nära släkt med denne.

§ 27. I kallelse till föreningsstämma skall tydligt anges de ärenden som skall förekomma på stämman.

I kallelsen bör en sammanfattande, särskild information (bakgrund, konsekvenser etc.) lämnas om sådana ärenden som på styrelsens initiativ uppförs på dagordningen.

Avser ett ärende ändring av stadgarna, skall det huvudsakliga innehållet av förslaget till ändringen anges i kallelsen samt det fullständiga ändringsförslaget hållas tillgängligt för medlemmarna hos styrelseledamot eller via anslag bredvid kallelsen. Det skall tillställas medlem som begär detta.

§ 28. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall, för så vitt styrelsen i förväg kungjort datum för stämmans hållande, framställa sin begäran skriftligt hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Medlem kan framställa sådan begäran även efter det att kallelse utfärdats, dock minst tio dagar före stämmans hållande. Sådant ärende skall, efter behandling i styrelsen och med eventuell styrelsekommentar, så tidigt som möjligt före stämman anslås bredvid den redan anslagna kallelsen samt uppföras på den dagordning som styrelsen slutligt avser föreslå stämman och utdela.

§ 29. Stämmans ordförande skall sörja för att *protokoll* förs vid stämman.

I protokollet skall införas

- vilka beslut som fattats,
- resultat av omröstning med angivande av framställda yrkanden och antalet röster som anlänt efter uppropet eller som lämnat stämman innan den avslutats,
- dagordningen sådan den fastställts och följts under stämman,
- årsredovisning, bokslut och revisionsberättelse.

Protokollet skall undertecknas av ordförande och justeringspersonerna.

Senast tre veckor efter stämman skall protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Från samma tid skall kopia av protokollet finnas anslagen på lämplig plats inom fastigheten under minst fyra veckor.

§ 30. 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 lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förättas.

Ett beslut om *ändring av dessa stadgar* är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslut 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. (Se vidare bostadsrättslagen kap 9 § 23 och lagen om ekonomiska föreningar kap 7 § 8 första stycket.)

Ett beslut om stadgeändring kan inte verkställas förrän vederbörlig registrering har skett.

§ 31. Vid föreningsstämman har varje bostadsrättshavare en *röst*. Om en lägenhet har flera bostadsrättshavare, har dessa endast en röst tillsammans.

Medlem som står i skuld till föreningen äger inte rösträtt.

En medlem kan företrädas av *ombud* med skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ombud får den myndiga person vara, som är bostadsrättshavarens make, sambo, barn, förälder eller syskon, likaså annan medlem av föreningen. Juridisk person får företrädas av ombud som inte är medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan medföra högst ett *biträde* som hjälp vid föreningsstämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Biträde får den myndiga person vara som är medlemmens make, sambo, barn, förälder eller syskon eller har sakkunskap inom ett speciellt aktuellt område. Biträdet skall antecknas i röstlängd vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, såvida inte slutna omröstning begärs av närvarande röstberättigad medlem.

Styrelsen. Förvaltning.

§ 32. Föreningens verkställande organ är *styrelsen* med ansvar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall sörja för att bokföringen fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

§ 33. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt två suppleanter och väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Valbar till uppdrag inom styrelse och revision är förutom bostadsrättshavare även bostadsrättshavares make eller sambo eller annan myndig person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll, även om vederbörande inte är medlem i föreningen.

Avgångna ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 34. Styrelsen *konstituerar* sig själv med ordförande, vice ordförande och sekreterare. Dock kan föreningsstämman besluta att själv utse ordförande (lagen om ekonomiska föreningar kap 6 § 8).

§ 35. Som *styrelsens beslut* gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Styrelsen är beslutsför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Om en styrelseledamot inte kan närvara skall en suppleant ges tillfälle att träda i dennes ställe. När det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs för giltighet att besluten fattas i enighet.

Beslut i ett ärende får dock inte fattas, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och erhållit tillfredställande underlag för att avgöra ärendet.

Suppleanterna får närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden.

§ 36. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person. Firmatecknare utses av styrelsen.

Firmateckningsrätten medför behörighet att företräda föreningen utåt då det gäller avtal och andra rättshandlingar inför domstolar och myndigheter.

Firmatecknare skall registreras i föreningsregistret. Sker ändring beträffande firmatecknare skall ändringen skyndsamt anmälas till föreningsregistret.

§ 37. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden. Protokollen skall föras i nummerordning och förvaras på betryggande sätt.

Styrelseprotokollen är inte tillgängliga för föreningens medlemmar eller utomstående. Revisorerna har rätt att få del av protokollen.

§ 38. Styrelsen bör själv handha *förvaltningen* av föreningen.

Styrelsen får också förvalta föreningen, helt eller delvis, genom en fristående förvaltningsorganisation eller genom en vicevärd eller förvaltare eller motsvarande, som styrelsen utser. Denne, som inte behöver vara medlem i föreningen, skall inte vara ordförande i styrelsen.

Meddelanden till medlemmarna skall distribueras på samma sätt som kallelse till föreningsstämma (§ 25 tredje stycket).

§ 39. Föreningens räkenskapsår motsvarar kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning, vinst- och förlusträkning och balansräkning.

Minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen ge medlemmarna tillgång till årsredovisningen, vinst- och förlusträkningen och balansräkningen samt förslag till budget för det löpande året. Styrelsen skall lämna stämman förslag om huruvida eventuellt överskott skall fonderas eller balanseras.

Innan årsredovisning avges skall styrelsen tillsammans med revisorerna varje år besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Revisorer.

§ 40. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall finnas två revisorer jämte två suppleanter.

Revisorerna är skyldiga att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper och att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Det står revisorerna fritt att även under löpande år begära insyn i räkenskaper och övrig förvaltning.

Twister

§ 41. Twister inom föreningen som inte kan lösas av föreningsstämman eller annan intern uppgörelse bör hänskjutas till allmän domstol.

Likvidation.

§ 42. Vid likvidation skall föreningen behålla tillgångar skiftas mellan bostadrättshavarna efter lägenheternas andelsvärde.