

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vårvinden 1 i Lund, Org nr 716407-0489**Föreningens firma och ändamål**

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1.
Föreningen har sitt säte i Lund.
- § 2 Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.
- § 3 Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Upplåtelse sker vid förvärv mellan föreningen och förvärvaren.
Överlåtelse sker mellan bostadsrättshavare och förvärvare.
- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - 31 december.
- § 5 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av Bostadsrättslagens 2 kapitel.

Inträde i föreningen kan, efter ansökan, beviljas fysisk person som övertager bostadsrätt i föreningens hus.

Avgifter

- § 6 Ändring av grundavgift skall alltid beslutas av föreningsstämman. För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för finansieringen av föreningens utgifter och avsättningar i dess stadgeenliga fonder. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas grundavgifter. Årsavgift skall betalas i förskott fördelat på månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Överlåtelseavgift kan uttagas med maximalt 2,5 % av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift kan uttagas med maximalt 1 % av gällande prisbasbelopp efter beslut av styrelsen.

Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalningen skall ske genom bankgiro enligt styrelsens anvisningar. Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

Fonder

§ 7 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Fond för inre underhåll till vilken avsättning sker efter styrelsens bestämmande.

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp om minst 0,25 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Till inre underhållsfonden skall årligen avsättas ett belopp om maximalt 0,25 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus om styrelsen så beslutar

Fonden för inre underhåll, skall i förekommande fall, i föreningens räkenskaper fördelas mellan med bostadsrätt upplåtna lägenheter och de lägenheter som i övrigt kan finnas inom föreningen. Fördelningen skall ske proportionerligt.

Bostadslägenhets del av den inre fonden skall bestämmas proportionerligt efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna för föreningens samtliga lägenheter.

Bostadsrättshavaren får, i förekommande fall, tillgodogöra sig lägenhetens del av fonden för underhåll av lägenheten.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

§ 8 Styrelsen består av lägst tre och högst sex ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter skall väljas av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill nästkommande ordinarie stämma (alltså på 2 år). Styrelsesuppleanter skall väljas av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill kommande stämma (alltså på 1 år). Styrelseledamöter väljs företrädesvis så att hälften av ledamöternas mandatperioder är förskjutna ett år i förhållande till de andra, så att alltid hälften av styrelsen sitter kvar för upprätthållande av kontinuitet i styrelsearbetet.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas inom tiden för deras mandatperioder.

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 9 Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet närvarande ordinarie ledamöters antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, som biträdes av flesta röstande. Vid lika röstetal gäller den mening, som biträdes av ordföranden. Enhällighet fordras för beslutsförhet när minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleant som ersätter ordinarie ledamot, räknas som ledamot.

§10. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter tillsammans, vilka utses av styrelsen. Firman kan också tecknas av en styrelseledamot tillsammans med annan av styrelsen utsedd person.

§ 11. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen och genom fristående förvaltningsorganisationer.

§ 12. Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämman bemyndigande avyttra föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger rätt att inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämman hörande.

§ 13. Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastighet i lämplig omfattning i enlighet med föreningens underhållsplan samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret.

Att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

Att föra medlemsförteckning innehållande uppgift om namn och postadress samt den bostadsrätt medlemmen har.

Att föra lägenhetsförteckning, som för varje lägenhet anger:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen skall anges.

Att upprätta och årligen justera arbetsordning för styrelsen.

Att tillse att valberedningen föreslår styrelsekandidaternas mandatperioder, så att halva antalet styrelseledamöter, eller vid udda antal näst intill halva antalet styrelseledamöter, väljes varje år. Principen skall normalt vara att endast halva styrelsen kan nyväljas varje år.

§ 14. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper under året utses auktoriserad/godkänd revisor av stämman på styrelsens förslag eller alternativt väljer föreningsstämman två revisorer och en revisorssuppleant.

- § 15 Revisor skall verkställa revision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar som gäller för bostadsrättsföreningar och de anvisningar som kan ges av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisor skall avge revisionsberättelse och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt balansräkningen. Årsrevision skall vara verkställd tre veckor före ordinarie årsstämma.

Föreningsstämma

- § 16 Ordinarie årsstämma hålles i årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall avhållas då styrelsen finner det vara nödvändigt och skall också utlysas av styrelsen då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar yrkat på detta genom skriftlig begäran med angivande av orsaken till yrkandet.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

- § 17 Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie stämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast sex veckor före stämman.

- § 18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över röstberättigade medlemmar samt fastställande av röstlängd.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av protokollförare.
4. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämmoodföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisoremas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
11. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisorer och revisorssuppleant i förekommande fall.
14. Val av valberedning på styrelsens förslag.
15. Ärenden anmälda i stämmokallelsen.
16. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som anmälts i kallelsen.

- § 19 Vid stämman fört protokoll skall senast tre veckor efter stämman vara tillgängligt hos styrelsen och avskrift av stämmoprotokollet skall finnas tillgängligt på föreningens expedition.
- § 20 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem, som äger flera lägenheter har endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- Bostadsrättshavare kan representeras av befullmäktigat ombud, som skall vara antingen annan föreningsmedlem eller sambo/maka/make/partner eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem.
Ingen får med fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
- Röstning vid föreningsstämma sker öppet, såvitt närvarande röstberättigad inte påkallar sluten röstning.
- Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening, som biträds av stämмоорdföranden.
- Ett beslut om ändring av bostadsrättföreningens 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 röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall 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.
- Övriga stämmofrågor av särskild vikt regleras i Bostadsrättslagens 9 kapitel.

Överlåtelse av bostadsrätt

- § 21 Bostadsrätt överlåtes skriftligen och får endast överlåtas till medlem i föreningen. Överlåtelseavtalet skall ange parternas namn, personnummer och underskrifter samt lägenhetens beteckning och köpeskilling. Motsvarande skall gälla vid arv, byte och gåva.
En överlåtelse är ogiltig om föreskrivet samtycke från föreningen saknas.
Detsamma gäller om inte överlåtelsen uppfyller formkraven.
- § 22 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får vederbörande utöva bostadsrätten endast om vederbörande är eller kommer att antagas som medlem i föreningen.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten viss tid enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

§ 23 Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare. Underlag för styrelsens inträdesbeslut kan bl. a. utgöras av kreditupplysning och referenstagning.

§ 24 Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten, som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört eller låtit utföra.

§ 25 Förvärvaren av bostadsrätt skall snarast, dock senast på överlåtelsedagen inkomma med ansökan om medlemskap i föreningen jämte bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

Föreningen skall därefter till överlåtare och förvärvare bekräfta, dels att överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels att förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 26 Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Ingår förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar, som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs

styrelsens tillstånd enligt Bostadsrättslagen. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtager i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt. Vid arbete i våtutrymmen krävs det alltid att arbetet anmäls i förväg till styrelsen, att besiktning görs efter avslutat arbete av föreningen och att certifikat på utfört arbete från auktoriserad firma skall lämnas till styrelsen.

Till lägenheten hör bland annat:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt - bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- b. icke bärande innerväggar, stuckatur,
- c. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar från avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till inredningen,
- d. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive tillhörande nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- e. glas i fönster och dörrar samt spröjs i fönster,
- f. till fönster och fönsterdörr tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar fönster/fönsterdörr,
- g. målning av radiatorer och värmeledningar som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
- h. ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- i. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- j. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- k. eldstäder och braskaminer,
- l. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- m. gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga el-ledningar i lägenheten, brytare, el-uttag och fasta armaturer,
- n. brandvarnare,
- o. elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- p. handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- q. egna installationer.

§ 28.

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring som t ex ändring av elektriska ledningar eller ventilation

- § 29. När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall vederbörande se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

- § 30. Bostadsrättsföreningens företrädare eller dess representanter har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att planlägga eller utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

- § 31 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.
Styrelsens samtycke bör begränsas till tid.
Ett tillstånd till andrahandsuthyrning kan förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan uppgörelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för denna person.

- § 32 Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 33. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen har således rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand enligt § 32.
3. om lägenheten används i strid med § 33.

§ 34. Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt 30 § första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

§ 35. Har bostadsrättshavare förverkat sin rätt till lägenheten har föreningen rätt att uppbära ersättning för skada och merarbete, som orsakats av bostadsrättshavare.

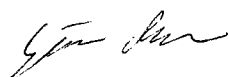
§ 36. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt Bostadsrättslagen. Överskott skall fördelas proportionerligt mellan bostadsrättshavarna.

Utöver vad som ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) jämte tillägg och övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen.

***Att ovanstående stadgar blivit antagna av
Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 i Lund
vid extrastämman 2018-11-08***

och vid ordinarie stämman 2018-05-31 intygas härmed

Lund den 26 november 2018



Göran Andersson

Ordförande



Arne Persson

Vice ordförande



Mats Wulff

Kassör

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket per 2018 -
