

Stadgar
för Bostadsrättsföreningen Maglegården i Lund
 org. nr 745000-0885

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Maglegården. Den har sitt säte i Lund. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlemskap

2 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas. Medlem erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges fördelningstal, aktuell årsavgift samt den upplåtelseavgift som eventuellt skall utgå. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

3 §

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-11 nedan. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

4 §

Har avtal om upplåtelse av bostadsrätt blivit hävt, eller har bostadsrätt till följd av uppsägning försålts, har föreningen rätt att utesluta medlemmen ur föreningen.

Insats och avgifter

5 §

Årsavgiften fastställs av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas fördelningstal. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, bestäms särskilda avgifter av styrelsen. Styrelsen har också rätt att besluta om uttag av särskilda avgifter av medlem som inte deltar i föreningsaktivitet som stämman beslutat att alla medlemmar skall delta i. Årsavgiften skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, om inte styrelsen beslutat om förseningsavgift på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelse-, överlåtelse-, pantstättnings-, försenings- och

andrahandsupplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

6 §

Medlem som vill överlåta sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av till vem överlåtelsen sker, överlåtelsedag samt övriga villkor. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan. Det är föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap.

7 §

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden medlem utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av medlemmens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

8 §

Om föreningen inte i enlighet med vad som stadgas i § 11 gjort sin lösningsrätt gällande får den till vilken bostadsrätt övergått inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som medlem. Kan det antas att förvärvaren för hans egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till medlemmens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till medlemmen närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

9 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

10 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig såvida annat ej följer av bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp skall beloppet motsvara bostadsrättens marknadsvärde och bestämmas av opartiska värderingsmän.

11 §

Överlåtes bostadsrätt genom annat fång än giftorätt eller arv har föreningen rätt att lösa bostadsrätten; dock skall föreningen göra lösningsrätten gällande hos den nye medlemmen inom 30 dagar från det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen och skall lösensbeloppet erläggas till den nye medlemmen inom samma tid. Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp gäller vad som stadgas i § 10, sista stycket.

Medlemmens rättigheter och skyldigheter

12 §

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande disponibla utrymmen och mark i gott skick. Föreningen svarar, med de inskränkningar som följer nedan, för husets skick i övrigt.

Medlemmen svarar sålunda – om inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten – för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- svagströmsanläggningar,
- i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning,
- i fråga om stamledningar för el svarar medlemmen endast fr. o. m. lägenhetens undercentral,
- golvbrunnar, ventilationskanaler, inner- och ytterdörrar, fönsterglas samt bågar i fönstrens innersidor.

Medlemmen svarar dock inte för skadegörelse på fönster vållad utifrån.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom medlemmens eget förvållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som medlemmen inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Medlemmen svarar för renhållning och snöskottning av balkong.

Medlemmen svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem, såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

13 §

Medlemmen får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

14 §

Medlemmen är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Föremål som, enligt vad medlem vet, är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

15 §

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranletts av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning.

16 §

En medlem får upplåta en del av eller hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften

betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

17 §

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan vara till men för föreningen eller medlem i föreningen.

18 §

Medlemmen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

19 §

Om medlemmen inte i rätt tid betalar avgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

20 §

Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning,

- 1) om medlemmen dröjer med att betala årsavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med att betala annan avgift enligt § 5 utöver två vardagar från förfallodagen.
- 2) om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18 och detta är till men för föreningen eller medlem i föreningen,
- 4) om medlemmen, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan oskäligt dröjsmål ha underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 14 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
- 6) om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 15 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste antas vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed

likartad verksamhet i vilken ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

21 §

Uppsägning som avses i 20 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 får inte heller ske om han efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

22 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 § första stycket 4, 7 eller 8, eller inte inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 § första stycket 2 sagt till honom att vidta rättelse.

23 §

En medlem kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp honom till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att tre månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

24 §

Är nyttjanderätten enligt 20 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av annan avgift än upplåtelseavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag han sades upp.

25 §

Sägs medlemmen upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 24 §. Sägs han upp av någon annan i 20 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

26 §

Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

27 §

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 20 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, medlemmen och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelsen och revisorer

28 §

Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem eller annan närstående person. En medlem kan inte samtidigt företrädas i styrelsen av mer än en person.

29 §

Styrelsen är beslutsför när minst tre av dess ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

30 §

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår.

Sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

31 §

Styrelsen (eller firmatecknare) får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen (eller firmatecknare) får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen skall föra lägenhets- och medlemsförteckning.

32 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två jämte en suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram tills nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

33 §

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisor eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst 2 veckor före den föreningsstämma, på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

34 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång.

För att visst ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma, skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

35 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelse eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

36 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av justeringsman
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om budget för nästa år
- 14) Val av ordförande, sekreterare, kassör och två suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant
- 16) ~~Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår~~
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §.
- 18) Stämmans avslutande

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

37 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning alternativt e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

38 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, vilket också gäller när de har flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

39 §

För beslut om ändring av dessa stadgar fordras enhälligt beslut genom samtliga medlemmars röster eller att beslut därom fattas på två på varandra följande stämmor, därav en ordinarie, och att på den stämma som sist hålles beslutet biträts av 2/3 av de röstande.

40 §

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

Fonder

41 §

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. På förslag av styrelsen fattar ordinarie föreningsstämma beslut om storleken av det belopp som skall avsättas till fonden eller om uppkommet överskott skall disponeras på annat sätt.

42 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas fördelningstal.

Upplösning och likvidation

43 §

För försäljning eller nedrivning av föreningens fastighet eller för föreningens upplösning fordras enhälligt beslut genom samtliga medlemmars röster eller att beslut därom fattas på två på varandra följande stämmor, därav en ordinarie, och att på den stämma som sist hålles beslutet biträts av 3/4 av de röstande.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas fördelningstal.

44 §

Medlem har skyldighet att alltid ha en för boendeformen lämplig hemförsäkrings tecknad.

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar för Bostadsrättsföreningen Maglegården har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2018 och extra föreningsstämma den 27 maj 2018.

ordförande

Lars Göran Harsten

sekreterare

Johannes Rex

Vinst