

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hem

organisationsnummer 738200-0441]

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Årsavgift
- 6 § Årsavgiftens beräkning
- 7 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 8 § Föreningsstämma
- 9 § Motioner
- 10 § Extra föreningsstämma
- 11 § Dagordning
- 12 § Kallelse
- 13 § Röst rätt
- 14 § Ombud och biträde
- 15 § Röstning
- 16 § Jäv
- 17 § Valberedning
- 18 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 19 § Styrelsens sammansättning
- 20 § Konstituering
- 21 § Styrelsens protokoll
- 22 § Beslutförhet och röstning
- 23 § Beslut i vissa frågor
- 24 § Firmateckning
- 25 § Styrelsens åligganden
- 26 § Utdrag ur ligenhetsförteckning
- 27 § Räkenskapsår
- 28 § Revisor
- 29 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 30 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 31 § Brand- och vattenledningsskador
- 32 § Felanmälan
- 33 § Vanvård
- 34 § Tillbyggnad
- 35 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 36 § Användning av bostadsrätten
- 37 § Sundhet, ordning och gott skick
- 38 § Tillträdesrätt
- 39 § Andrahandsuthyrning
- 40 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 41 § Förverkande grunder
- 42 § Hinder för förverkande
- 43 § Ersättning vid uppsägning
- 44 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 45 § Meddelanden
- 46 § Bostadsrättshavarens försäkring
- 47 § Tolkning
- 48 § Stadgeändring
- 49 § Tvister

Registrerades av Bolagsverket 2013-11-21

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hem. Styrelsen har sitt säte i Kristianstad och föreningen bildades 1925.

Föreningens ändamål är att äga och förvalta föreningens hus Stormen 13 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare./

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen till styrelsen, som avgör om ansökan beviljas. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostaden i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förväraren som bostadsrättshavare.

4 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förväraren för egen del inte ska bosätta sig i bostadslägenheten/bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

5 § Årsavgift

Årsavgift fastställs av styrelsen.

6 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas boarea.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

7 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

8 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

9 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast fyra veckor före föreningsstämman eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

10 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

11 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant/er/
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/anmald motion.
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

12 § Kallelse

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

val
PS

Tidigast 4 veckor och senast tre veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning.

Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

13 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

14 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

15 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras. Om röstberättigad så begär.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

16 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

17 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

18 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

19 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för en tid av två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens hushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

20 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

21 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och eventuellt den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummersiffror. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

22 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minst antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som de valts in i styrelsen.

23 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman

har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

24 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

25 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

26 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

27 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

28 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

29 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

30 § Bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av

- invändiga ytskikt på väggar, golv och tak jämte underliggande behandling, som krävs för att

anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

- tätskikt i våtrum
- alla invändiga snickerier, fasta inredningar, stuckaturer, vitvaror och sanitetsporlin
- till lägenhetsdörr hörande lås med beslag, glas, dörrrens insida, inre del av brevinkast, ev. ringledning
- fönster- och balkongdörrars insida med tillhörande glas och stängningsbeslag samt målning av insidan, mellansidor och kanter från tätningslisten och inåt
- tilluftsventiler och frånluftsventiler
- alla elektriska installationer från och med undercentralen (proppskåpet) i lägenheten
- målning av värmeledningsrör och radiatorer
- allt som har med avlopp och vattenledning att göra från anslutningspunkten på stamledningen och in mot lägenheten
- alla ev. anordningar och installationer som nuvarande eller tidigare lägenhetsinnehavare själva har installerat
- eventuella eldstäder inklusive tillhörande rökgångar
- brandvarnare

Underhåll och reparationer på föreningens gemensamma ledningar för vatten-, värme och avlopp samt belysning i föreningens gemensamma utrymmen bekostas av föreningen. I det fall skadorna genom oakt-samhet vållats av medlem eller gäst till denne är medlemmen betalningsskyldig.

31 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

32 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

33 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmälan, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

34 § Tillbyggnad

Anordningar såsom, markiser, belysningsarmaturer, solskydd etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är

bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

35 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av ledning för avlopp, värme eller vatten
3. demontering eller rivning av fasta eller lösa snickerier eller inredningsdetaljer som fanns med när huset byggdes, eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålles. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och giltigt ansvarsbevis för hantverkaren samt kvitto på arbetet ska på begäran redovisas för styrelsen.

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

36 § Användning av bostaden

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än boende. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

37 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte medvetet föras in i lägenheten.

38 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

39 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har

någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

40 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

41 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltigt ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten och/eller övriga gemensamma utrymmen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

42 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse.

I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

43 § Ersättning vid uppsägning

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

44 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

45 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

46 § Bostadsrättshavarens försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en gällande hemförsäkring kompletterad med s.k. bostadsrättstillägg.

47 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och

annan lagstiftning. Föreningen utfärdar ordningsregler för förtydligande av stadgarna.

48 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det.

Stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

49 § Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller medlem av denna eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän om det ej gäller förverkande av nyttjanderätt.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor och är giltiga från och med 2014-01-01.

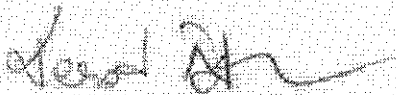
den 2013-03-20

och

den 2013-10-16

Kristianstad den 2013-10-26

Bostadsrättsföreningen Hem



Kerstin Åklundh



Per Skånsberg



Anita Eriksson



Mats Andreasson