

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN ÖSTER U.P.A. KRISTIANSTAD

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsföreningen Öster utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus Kapellgatan 16, Kristianstad, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Kristianstad.

Medlemskap och överlåtelse av andelsrätt

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar andelsrätt i föreningens hus. Den till vilken en andelsrätt har övergått får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

3 §

Medlemmen får fritt sälja eller på annat sätt överlåta sin andelsrätt.

När en andelsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Ansökan skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning och referenser från tidigare boende avseende sökanden.

En överlåtelse är ogiltig om den som en andelsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter m m

4 §

Föreningens kostnader finansieras genom att andelsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till deras yta. Årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen i varje kalendermånad om

inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Medlemmens rättigheter och skyldigheter

5 §

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskompiment, som ingår i upplåtelsen.

Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlem svarar dock inte för målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
- elektrisk golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer

- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Medlemmen svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom eget vållande 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 medlemmen 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 är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar medlemmen endast för renhållning och snöskottning.

Hör till lägenheten förråd skall medlemmen iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om medlemmen 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 rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

7 §

Medlemmen svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av andelsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

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

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

11 §

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 enligt 6 §. När andelsrätten skall tvångsförsäljas är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

12 §

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Medlem skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

13 §

Medlemmen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda såvida inte styrelsen givit sitt samtycke till detta.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt 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,
 - 2) om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand,
 - 3) om medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
 - 4) om medlem inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de ordningsregler som styrelsen meddelar,
 - 5) om lägenheten utan behörigt samtycke från styrelsen används för annat ändamål än det avsedda,
 - 6) 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
 - 7) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttagas enligt 10 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
 - 8) om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 11 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
 - 9) om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs, samt
 - 10) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del 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.

15 §

Uteslutning får ej ske om medlemmen vidtagit rättelse innan beslut om uteslutning fattats.

05-03-07

16 §

Om föreningen säger upp medlemmen har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall andelen tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade. Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelsen

18 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Det åligger styrelsen att fortlöpande hålla sig informerad om skicket på föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Styrelsen består av tre ledamöter med en suppleant.

Styrelseledamöter och suppleant väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin andelsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

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

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens skriftliga förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen förmars månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

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

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleant
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma sker röstningen i förhållande till lägenheternas andelar. Om flera medlemmar innehar en andel gemensamt har de tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet, eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande sammanträden, därav minst ett ordinarie och å det sammanträde som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande, där ej lagen om ekonomiska föreningar för särskilda fall föreskriver högre röstpluralitet.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

35 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Upplösning, likvidation m m

37 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheter-
nas andelar.

ÖVRIGT

38 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsföreningen Östers upa föreningsstämma intygar undertecknade styrelseledamöter.

Kristianstad _____

