

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Kompassen
769606-7557**

(reviderade våren 2018)

Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kompassen

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3§

Styrelsen skall ha sitt säte i Halmstad.

4§

Ordinarie årsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

5§

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

6§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen (1991:614)

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

7§

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

8§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott, senast sista vardagen i månaden.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess full betalning sker.

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

Upplåtelseavgift kan föreningen ta ut tillsammans med insatsen, **endast** när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergår svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För administrativt arbete med tillstånd vid andrahandsuthyrning får föreningen ta ut en årlig avgift med högst 10% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, post- eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst

9§

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp som är baserat på aktuell underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Underhållsplan

Styrelsen skall:

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter
3. Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt att regelbundet uppdatera underhållsplanen.

Styrelse och revisor

10§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsens ledamöter väljs för en tid av två år av föreningens medlemmar vid ordinarie årsstämma. Udda antal ledamöter och jämt antal ledamöter väljs vartannat år. Udda antal ledamöter väljs vid jämnt år.(2018) Jämnt antal ledamöter väljs vid ojämnt år. (2019) Suppleanterna väljs för en tid av ett år vid ordinarie årsstämma.

11a§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmär när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmärhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

11b§

Protokoll vid styrelsesammanträde:

Vid styrelsemöte skall det föras protokoll, som undertecknas av ordföranden vid mötet och utsedd ledamot som justerare

Styrelseledamot har rätt att ha avvikande mening (reservation), som antecknas till protokollet. Endast styrelse och revisor har rätt att ta del av protokollet.

Protokollet skall förvaras betryggande och skall föras i nummertöjd.

12§

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller även av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen därtill utsedd person.

13§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14§

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15§

Det åligger styrelsen:

- 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 under året (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, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att senast sex veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret samt
- minst två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia på årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16§

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hålls.

Det åligger revisor:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt:
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§.(se sista stycket)

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus, skall

skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse skall ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie stämma.

Skriftlig information får under vissa förutsättningar skickas elektroniskt av föreningen. För det krävs beslut av föreningsstämma. Medlemmarna måste ha gett sitt samtycke till att få information skickad till sig elektroniskt.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

18§

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden. (Röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman, samt av ordförandens val av sekreterare.
- c) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- d) Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett, samt fastställande av dagordningen
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisionsberättelsen
- g) Fastställande av resultat – och balansräkningen
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Val av valberedning
- o) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen. (Motioner)

På extra stämma skall endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20§

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet.
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall undertecknas av stämmans ordförande och justeras av de valda justeringspersonerna.

Årsstämmans protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet skall förvaras betryggande.

21§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen. (1961:614)

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22§

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges. (gäller endast vid första upplåtelsen) Se 8 §.

23§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostaden tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa, att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas.

24§

Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen, även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/a, får maken/en vägras inträde i föreningen endast då vederbörande inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/en uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25§

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren, att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

26§

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27§

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten 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.
- glas och bågar i lägenhetens ytter – och innanfönster.
- lägenhetens ytter – och innerdörrar samt
- svagströmsledningar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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

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

29§

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

30§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem hen svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

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

31§

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. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gett sitt samtycke.

Styrelsens samtycke bör begränsas till en viss tid och skall lämnas om bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

1. om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Om inte samtycke ges till andrahandsupplåtelse av styrelsen, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

33§

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

34§

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

35§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver de två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid mot 33 eller 34 §§.

4. om bostadsrättshavaren eller den 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.

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som

lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31§ och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan av hen åvilande skyldighet och det måste anses var 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 en icke oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mer ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36§

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614)
Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser

37§

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614 och andra tillämpliga lagar.