

Stadgar för Bostadsrättsföreningen S:t Clemens Seniorbostäder

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen S:t Clemens Seniorbostäder**

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler i fastigheten Munkavången 3 i Helsingborg under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap

§ 6

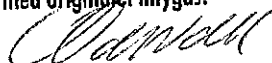
Till medlem i bostadsrättsföreningen får antas fysisk person som fyllt 55 år och som kan förväntas följa föreningens stadgar. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt gemensamt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

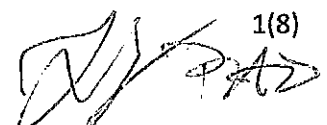
§ 7

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Registrerad av Bolagsverket 2016-11-12



1(8)

Avgifter

§ 8

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för bestridande av föreningens löpande uppgifter, så och för de i § 10 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas enligt av stämman beslutade kostnadsfördelningstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektricitet skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Inga avgifter utöver dessa får avkrävas bostadsrättshavare.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 9

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp en plan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

§ 10

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt § 9.

§ 11

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§ 12

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda, såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

I frågor som påverkar, eller kan komma att påverka, S:t Clemens katolska församling, adjungeras kyrkoherden i församlingen, eller den han sätter i sitt ställe, till styrelsen.

§ 13

Ordförande i föreningen utses av föreningsstämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen är beslutsför när den vid sammanträdet närvarandes antal överstigen hälften av antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§ 14

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 15

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom.

§ 16

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningen genom att avlämna årsredovisning som ska 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 verksamhetsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före ordinarie föreningsstämma lämna sin årsredovisning till revisor.

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

§ 17

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl för detta. Extrastämma ska också utlysas av styrelsen då en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen till styrelsen begär en extrastämma. I begäran ska anges vilket eller vilka ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma, och andra meddelanden till föreningens medlemmar, ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. I kallelsen ska framgå vilka ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska kallas under av denne skriftligt uppgiven adress.

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

§ 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast utgången av januari månad.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av ordförande vid stämman.
- d) Val av sekreterare vid stämman.
- e) Val av två personer som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
- h) Föredragning av styrelsen årsredovisning.
- i) Föredragning av revisorernas berättelse.
- j) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- l) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- m) Fråga om arvoden.
- n) Val av ordförande i föreningen.
- o) Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Val av revisor och suppleant.
- q) Val av valberedning.
- r) Val av två ledamöter och en suppleant till styrelsen för samfälligheten.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Beslut om att avsluta stämman.



På extrastämman ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman är utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 21

Stämmoprotokoll ska finnas tillgängligt för medlem senast tre veckor efter föreningsstämma.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt tillsammans, har de tillsammans en röst. Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

4(8)
 

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen ska vara äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, eller annan föreningsmedlem. Ombud ska vid stämman uppvisa skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får med stöd av fullmakt företräda mer än en annan medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där 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 bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23

Bostadsrätt ska upplåtas skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelsen av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas, skall även den anges.

§ 24

Om bostadsrätt övergått till ny innehavare, får bostadsrätten utövas endast om denna redan är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras denna. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§ 26

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. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavaren räkning.

§ 27

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. I avtalet ska framgå vilken lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt.

§ 28

Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätten sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.


§ 29

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak samt inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten. Vidare glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättsägaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för underhåll av radiatorer. Bostadsrättsägaren svarar heller inte för de system som förser lägenheten med avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hör till hushållet. Bostadsrättshavaren svarar också för sådan skada om den orsakats av någon som gästar denna eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iakttä.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

6(8)


§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten. En "avsevärd förändring" i lägenheten kan avse ingrepp i bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar för avlopp värme och vatten.

§ 31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Gods som veterligt är behäftat med ohyra, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte införas i lägenhet eller i andra utrymmen.

§ 32

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenhet när det fordras för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra nödvändiga åtgärder.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem utan styrelsen samtycke, förutom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavaren, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadsrätt, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 34

Med undantag för andrahandsupplåtelse av katolska församlingens lägenheter äger föreningen rätt att vid upplåtelse av lägenheten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 35

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat än det avsedda.

§ 36

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

§ 37

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av fakturerad grundavgift eller upplåtelseavgift mer än två veckor från förfallodagen.
- 2) Om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) Om lägenheten används i strid med § 35 och § 36.
- 4) Om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren bidrar till att ohyran sprids i fastigheten genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten.
- 5) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttas, eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
- 6) Om i strid med § 32 föreningen vägras tillträde till lägenheten.
- 7) Om Bostadsrättshavaren åsidosätter annan enligt stadgarna skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning för avflyttning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte utan dröjsmål vidtar rättelse.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 38

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt vad som regleras i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall detta fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 39

I allt som inte här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Olovall
Kj Pato