

Stadgar för bostadsrättsföreningen Hejdan 738800-0536

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hejdan
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Borrby, Simrishamns Kommun upplåta bostäder och däri tillhörande utrymme åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare eller delägare. Styrelsen har sitt säte i Borrby, Simrishamns kommun Skåne län.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtes till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i Bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätten får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Avgifter mm

4 §

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom garage, parkeringsplats o dylikt utgår särskild avgift som beslutas av styrelsen.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med 15 % på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet inom väggarna till sin lägenhet. Vad avser reparationer av stamledning för avlopp, värme, gas, el, vatten fram till lägenheterna svarar föreningen gemensamt för.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa är inom lägenhetens väggar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, dörrar, glas, och bågar i fönster underhålls av lägenhetsinnehavaren. Dock inte yttersidorna av balkongdörr och fönsterbågar då dessa ska vara enhetliga enligt byggnadsnormer
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, Anspråkstagande av inre reparationsfond kan ske mot avlämnande av kvitton på nerlagd förbättringskostnad, under förutsättning att det finns inestående ekonomiska tillgångar för den åberopade lägenheten inom reparationsfonden.

070223...registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

RoseMarie Nyström

6 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byta inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Sådan åtgärd kan endast ske om samtliga lägenhetsinnehavare har samma önskemål och efter enhälligt beslut vid årsstämman där alla är närvarande eller fullmakt lämnad för den lägenhetsinnehavaren som har förhinder.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttaga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som förening meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att det 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 Bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

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 säljas, eller vid tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda

12 §

Nyttjanderätt till lägenhet som innehavs med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelse förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala års- och driftavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller andra medlemmar.
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet om det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall Bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse

16 §

Styrelse består av tre till fem ledamöter och två till fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ordförande och kassör bör inte väljas samma år.

Valbar är endast den som är bosatt och delägare i föreningen. Samt kassör som är anställd av föreningen och ingår i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig funktionärer, förutom ordförande och anställd kassör som väljs vid föreningsstämman.

Anställd kassör kan tilldelas arbetsuppgifter, om styrelsen anser det finns behov med anledning av rättstillämpning, föra skriftliga handlingar och korrespondens med andra parter och myndigheter.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av ledamöter. 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. För giltigt beslut när minst antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet.

19 §

Bostadsrättsföreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

20 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Reparationer eller annan uppkommen kostnad som överstiger 5 basbelopp, ska föreningsstämman godkänna.

21 §

Styrelsen, genom utsedd kassör, skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskap och revision

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisorerna har rättighet och skyldighet att kontrollera räkenskaperna när helst under pågående räkenskapsår och kan inte begränsas av någon enstaka medlem eller utsedd styrelse.

23 §

Revisorerna skall vara två personer och en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma. Revisor väljs för 2 år med en revisor för val varje år. Suppleant väljs för ett år.

24 §

Revisorerna ska avge en revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman, som ska vara med vid kallelsen till ordinarie föreningsstämma.

25 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall lämnas med den skriftliga kallelsen till medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

26§

Ordinarie Föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

27 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande punkter ingå.

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Fråga om stämman blivit i Stadgeenlig ordning utlyst
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
7. Fastställande av röstlängden
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter.
15. Val av styrelseledamöter (ordförande och 2 ledamöter) (Nästkommande år kassör och 1 ledamot) på 2 år
16. Val av styrelsesuppleanter för 1 år
17. Val av revisor (en revisor) (nästkommande år en revisor) på två år
18. Val av revisorssuppleant för 1 år
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av föreningsmedlem anmält ärende
21. Övrigt
22. Avslutning

30§

Kallelsen till ordinarie föreningsstämma skall innehålla uppgifter om datum, tid och plats, samt punkter enligt § 29. Fullständig ekonomisk redovisning med verksamhetsberättelse samt revisionsberättelse.

Kallelsen lämnas i samtliga medlemmars brevinkast senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast fyra veckor före stämman.

Extra föreningsstämma kallas som vid ordinarie men senast en vecka före, och med reducerad dagordning med punkter som är av betydelse.

31§

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

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämman medföra make, maka, sambo eller barn.

33§

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 beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och då tillämpas detta lagutrymme.

34 § Protokoll (kopia) från föreningsstämman skall delas ut till medlemmarna senast 3 veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmarna

35 §

Meddelande delges genom anslag i trapphusen eller genom utdelning. Meddelande som berör tvättstugan anslås lämpligast där.

Fonder.

36 §

Inom föreningen finns följande fonder:

- Fond för Reparationer och yttre underhåll
- Medlemmarnas inre reparationsfond

Till fonden för reparationer och yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar högst 1 % av fastighetens taxeringsvärde men bör vara anpassad till fastighetens underhållsbehov och kan därför i anspråktagas efter beslut i styrelsen.

Till medlemmarnas inre reparationsfond skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar högst 1 % av fastighetens taxeringsvärde, summan fördelas på andelstal.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning, likvidation m. m.

37 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övriga lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 28/4 2006 och den 8/9 2006.

Kjell Lundbeck
Kjell Lundbeck

Ove Blixt
Ove Blixt

Maritha Karlsson
Maritha Karlsson

Bo Bengtsson
Bo Bengtsson

Lars-Erik Thorstensson
Lars-Erik Thorstensson

Rätt Avskrivet intygar:


Gert Andersson


Bengt Persson