

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN HORNET UPA

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Hornet u.p.a.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta föreningens hus på fastigheten Hornet 23 med adress Nygatan 51 och Butgatan 25 i Norrköping och upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som förvärvat lägenhet i föreningens fastighet.

Skriftlig ansökan om inträde prövas av styrelsen som utställer skriftligt bevis om medlemskap inom 1 månad.

Medlem som överlåtit sin lägenhet skall utträda ur föreningen samma dag som ny tillträder.

1. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del, som motsvarar andelen av den eller de lägenheter, till vilka han har besittningsrätt.
2. Avliden medlems maka, make eller bröstarvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda som medlem i föreningen, (under förutsättning att hänsyn tagits till § 8 i dessa stadgar).

Avgifter

§ 3

Årsavgift fastställs årligen på ordinarie föreningsstämma och skall täcka föreningens kostnader för drift, underhåll, reparationer, förvaltning, skatter och andra förekommande avgifter, amortering och ränta på fastigheten åvilande lån, samt eventuella avsättningar till fonder.

Årsavgiften fördelas efter andelstalen. För bottenvåningen som består av lägenheterna nummer 9 och 10 är andelstalen satta med hänsyn till deras läge i huset, avsaknad av balkong och uteblivet användande av hiss.

Gemensamt utrymme är den f.d. portvaktslägenheten med ingång Butgatan 25. Denna disponeras utan kostnad av styrelsen så länge behov föreligger.

Medlem är skyldig att förskottsvis för varje kvartal erlägga en fjärdedel av den årsavgift som fastställts för honom. Betalning skall vara insatt på föreningens konto senast den första vardagen i varje kvartal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt ovanstående utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, på det obetalda beloppet från förfallodagen till fullständig betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m m.

Övergång av lägenhet

§ 4

Medlem får fritt överlåta sin lägenhet.

Medlem som överlåtit sin lägenhet till annan medlem skall till Bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av lägenhet skall skriftligen ansöka om medlemskap i Bostadsföreningen. I ansökan skall anges personnummer samt nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 5

Avtal om överlåtelse av lägenhet genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 6

Har lägenhet övergått till ny innehavare, får denne tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden medlem utöva rätt till lägenheten. Sedan ett år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att lägenheten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av lägenhetsinnehavarens död eller att någon, som ej vägras inträde i Föreningen förvärvat densamma och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får Föreningen sälja lägenheten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den som en lägenhet har övergått till 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.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat en lägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Har lägenhet övergått till make eller sambo, där Sambolagen (2003:376) tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i lägenhet får vägras medlemskap i föreningen om inte lägenheten efter förvärvet innehas av makar eller sambor för vilka Sambolagen (2003:376), skall tillämpas.

§ 8

Om lägenheten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen får lägenheten säljas enligt offentligt förvarande för förvärvarens räkning.

Medlems rättigheter och skyldigheter

§ 9

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre (inre underhåll) med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen.

Medlem svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt i våtutrymmen
- inredning och utrustning, 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; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlem endast för målning; i fråga om ledningar för el svarar medlem från och med lägenhetens undercentral (proppskåp)
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i innerfönster.

Medlem svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan 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 för hans räkning.

I fråga om brandskada som medlem inte själv vållat gäller vad som nu sagts 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.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass eller med egen ingång, skall medlemmen svara för renhållning och snöskottning.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem, såsom reparationer, underhåll, installationer m m

Kostnader som uppkommer i samband med reparation, underhåll, ombyggnad etc av gemensamma utrymmen såsom t ex trapphus, fasader, tak, hiss och balkong m m skall bäras av medlemmarna gemensamt, enligt fastställda andelstal.

§ 10

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmanna- mässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver kommunens eller annan myndighets tillstånd eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp och värme.

Medlem svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 11

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

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

§ 12

Företrädare för Bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Underlåter medlemmen att bereda föreningens styrelse tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

§ 13

En medlem får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Erhålls samtycke svarar medlemmen för det som anges i dessa stadgar samt för hyresgästens uppträdande.

§ 14

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

§ 15

Medlem får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

§ 16

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas av medlem 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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver trettio kalenderdagar från förfallodagen,
2. Om medlem utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, se § 13,
3. Om lägenheten används i strid med § 14 eller i strid med § 15 och avvikelsen då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen,
4. Om medlem 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,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 11 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger medlem,
6. Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 12 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7. Om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. 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.

§ 17

Uppsägning som avses i § 16 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om medlemmen efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 16 första stycket 2 inte heller ske om medlemmen efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 18

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 16 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om inte föreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 16 första stycket 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 16 första stycket 2 sagt till medlemmen att vidta rättelse.

§ 19

Är nyttjanderätten enligt § 16 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dagen då medlemmen sades upp.

§ 20

Sägs medlemmen upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 16 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av § 19.

Sägs medlemmen upp av annan i § 16 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 21

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

§ 22

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 16, skall lägenheten säljas enligt offentligt förfarande så snart det kan ske om inte föreningen, medlemmen och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade. Lägenheten skall tvångsförsälas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§ 23

Medlem svarar inte för avtal och andra rättshandlingar föreningen ingår. Medlemmarna svarar dock för föreningens tillgångar, förfallna men obetalda insatser och andra avgifter enligt § 3 i dessa stadgar.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre eller högst fem ledamöter och minst en eller högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleant väljs på ordinarie stämma för två år. Första gången val äger rum väljs en ledamot och en suppleant för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelsen kan, förutom medlem, väljas även make eller sambo till medlem.

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen har sitt säte i Norrköping och konstituerar sig själv genom att inom sig utse ordförande, sekreterare och kassör. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 25

Föreningens räkenskaper skall omfatta ett kalenderår och vara avslutade så tidigt att de kan tillhandahållas revisorerna för granskning senast sex veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. Medlemsförteckningen skall innehålla datumet för en medlems inträde i och utträde ur föreningen.

§ 26

Styrelsen svarar för den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter och får därvid anlita den expert- och arbetshjälp som kan erfordras. Styrelsen äger rätt att besluta om åtgärder som ligger inom av föreningsstämman godkänd budget.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande frånta föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen får efter beslut av föreningsstämman uttaga pantbrev eller företa annan inskrivning i föreningens fastighet samt upptaga lån.

§ 27

Revisorer skall vara två jämte en suppleant. Revisorer och suppleant väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år.

Revisorerna skall över sin granskning avgiva skriftlig berättelse, vilken skall tillhandahållas styrelsen senast den 1 mars varje år.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst tre veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 28

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen senast före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämman, se § 32.

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 29

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 30

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 31

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
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 revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om styrelsens ekonomiska befogenheter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 30

18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden till vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 32

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress, tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen skall även anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 33

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar lägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller sambo såsom ombud eller annat befullmäktigat ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än två medlemmar.

Vid beslut om ärenden som medför kostnader för gemensamma utrymmen, skall den mening vara rådande vilken företräds av en förstärkt kvalificerad majoritet av de närvarande (3/4-dels majoritet).

Vid beslut om försäljning eller bortförande av gemensam egendom krävs minst två tredjedelar av de närandes bifall. Övriga ärenden avgörs med enkel majoritet (mer än ½).

§ 34

Det överskott som efter avskrivningar kan komma att uppstå till en följd av föreningens verksamhet skall avsättas till föreningens fonder eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning och likvidation

§ 35

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmar i förhållande till deras andelstal.

Ordningsregler

§ 36

Styrelsen äger besluta om för föreningens gällande ordningsregler.

Övrigt

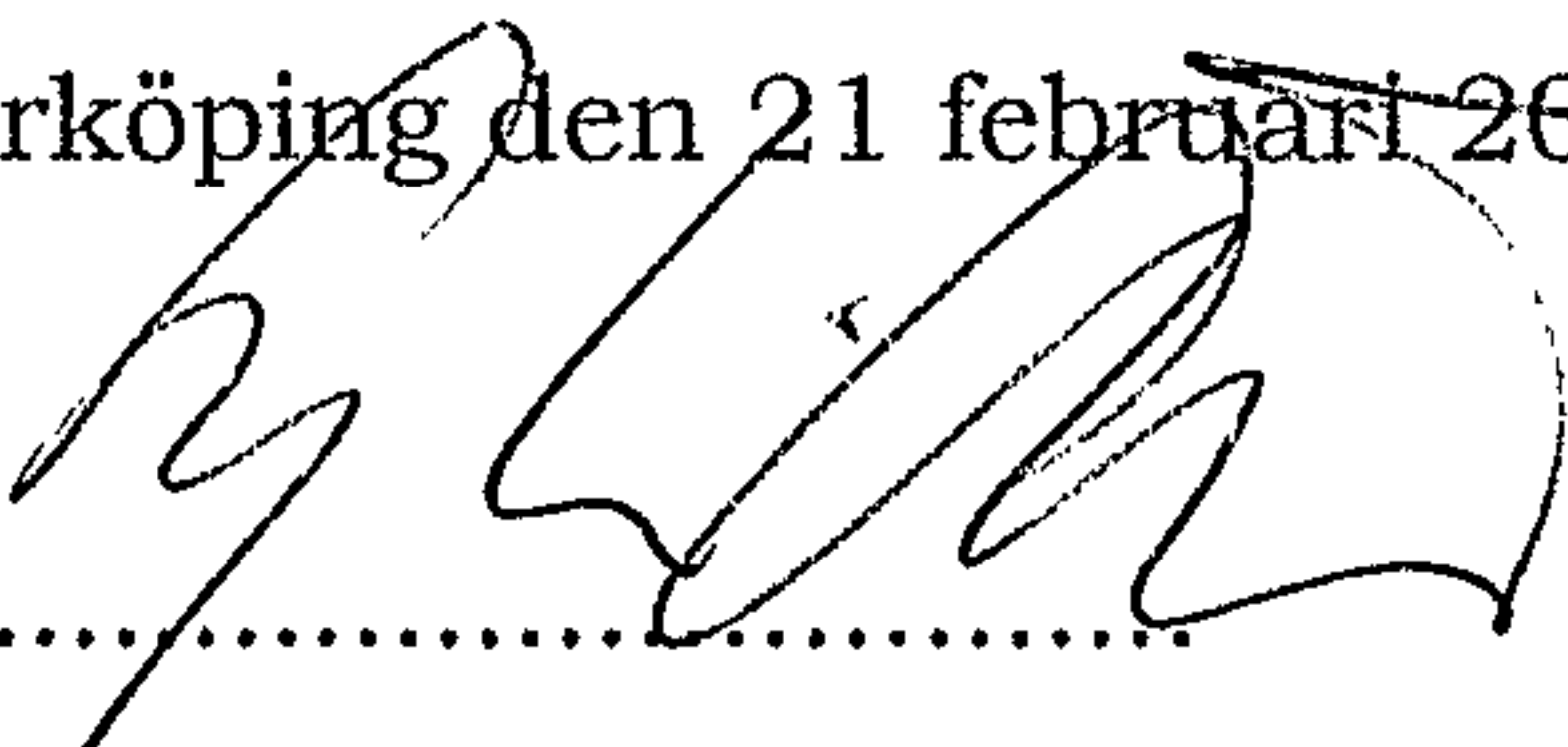
§ 37

För frågor som inte regleras i dessa stadgar eller om tvist skulle uppstå gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övrig i förekommande fall tillämplig lagstiftning.

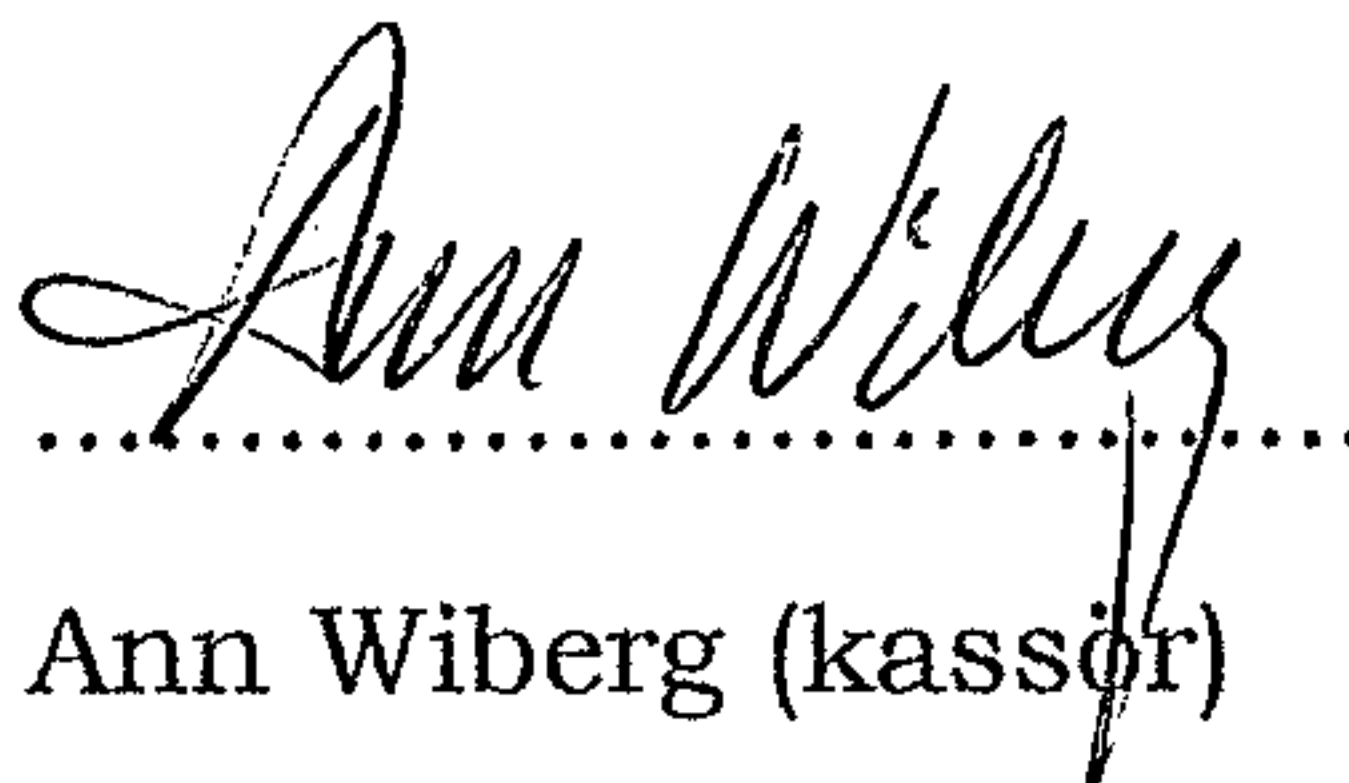
Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsföreningen Hornets föreningsstämma i Norrköping den 21 februari 2019.

Bostadsföreningen Hornet u.p.a. / Styrelsen

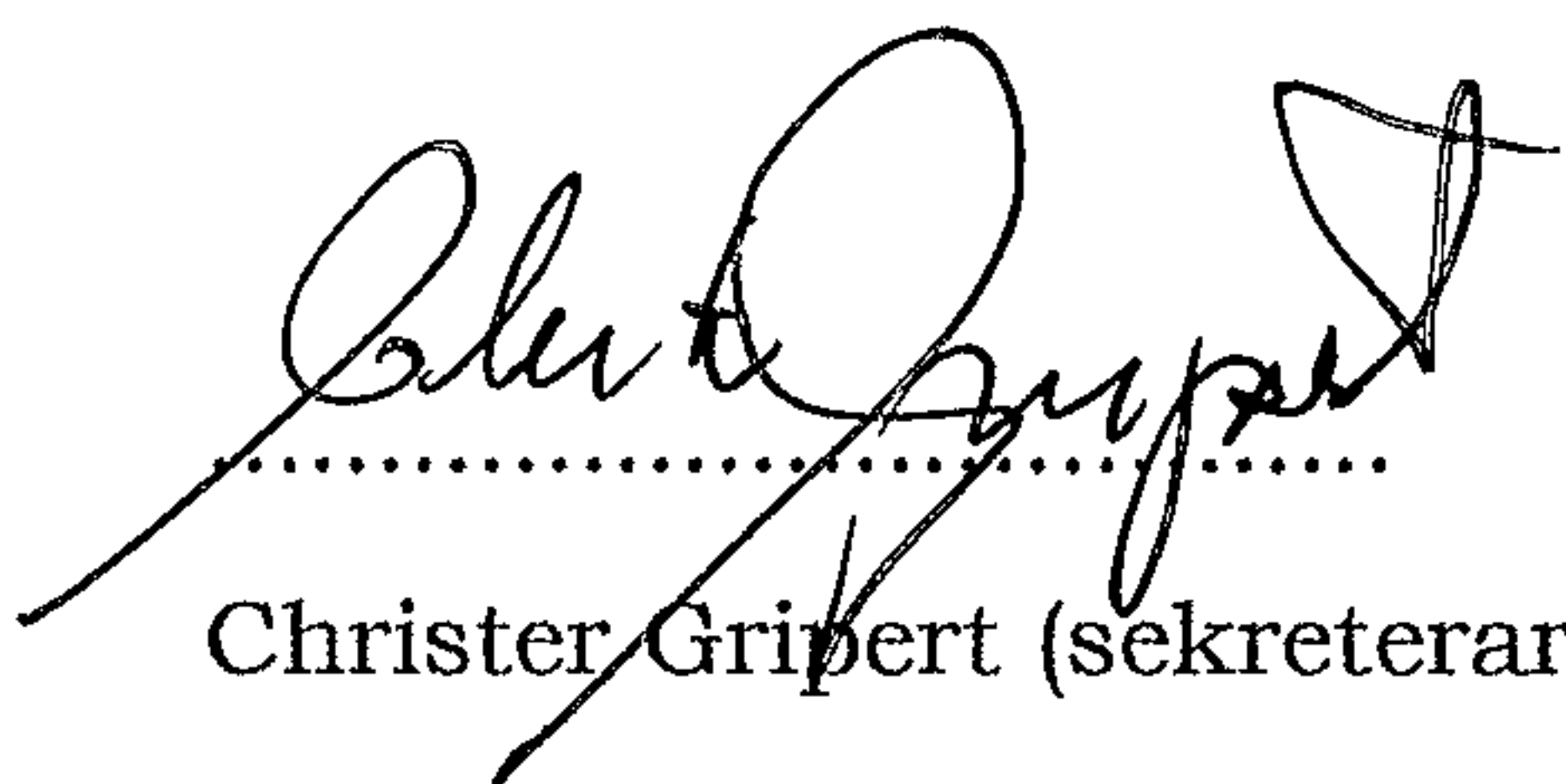
Norrköping den 21 februari 2019



Stig Erik Åström (ordförande)



Ann Wiberg (kassör)



Christer Griper (sekreterare)