

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen H.S.B. Nr 1 i Enköping

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen H.S.B. Nr 1 i
Enköping

Föreningen har till ändamål att besitta och förvalta bostadshus för fastigheterna Sankt Ilian 17:4 och Sankt Ilian 20:2, samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har ordningsregler.

Styrelsen skall ha sitt säte i Enköping.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Juridisk person får ej antas till medlem i föreningen, såvida inte styrelsen beslutar om annat.

Ansökan om medlemskap i föreningen görs skriftligen hos och prövas av styrelsen, såvida inte annat följer av bostadsrättslagen. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen, såvida inte annat anges i bostadsrättslagen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

3 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andeltalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid, har föreningen rätt att kräva dröjsmålsränta, enligt räntelagen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

4 §

Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv iakttas, även av dem som tillhör hans hushåll, gästar honom, utför arbete för hans räkning eller annan han inrymt i lägenheten.

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

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar golv och tak inklusive fuktbevarande 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
- svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavare svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar vidare för reparationer av stamledningar för avlopp, lägenhetens föreseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka lägenheten försetts av föreningen.

Bostadsrättshavare svarar själv för målning av radiatorer och vattenarmaturer.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som omnämns i denna paragraf, första stycket.

5 §

Om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

6 §

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

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

7 §

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.

8 §

Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavare. 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.

9 §

Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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.

10 §

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.

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

ANDRAHANDSUTHYRNING

11 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande upplåta lägenheten i andra hand till annan än medlem.

Bostadsrättshavare 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.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

12 §

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 någon annan medlem i föreningen

13 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller årsavgift
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 12.
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 9 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 10 och han inte kan visa en giltig ursäkt för denna,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

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

14 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 13, punkterna 1-6, får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren skilts från lägenheten till följd av uppsägning skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart detta kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Av vad som influtit vid försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSEN**18 §**

Styrelsen består av minst tre och högst 5 ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

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

19 §

Styrelsen är beslutför när samtliga ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

20 §

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.

21 §

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

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Separata räkenskaper skall ske för respektive fastighet inom föreningen.

23 §

Revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

FÖRENINGSTÄMMA**24 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

25 §

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.

26 §

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.

27 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av ordförande vid stämman
5. Val av protokollförare
6. Val av justeringsmän
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma ärenden för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen till denna.

28 §

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom personlig kallelse. Medlem som inte bor i fastigheten skall kallas per post under för styrelsen uppgiven adress. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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

29 §

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.

Bostadsrättshavare 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 fullmakt.

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.

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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

30 §

Om föreningen upplöses skall respektive behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i respektive fastighet, Sankt Iljan 17:4 och Sankt Iljan 20:2.

ÖVRIGT

31 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen.

Dessa stadgar antogs vid extra
föreningsstämma 2005-08-31

Ändring av § 27 antogs vid ordinarie
föreningsstämma 2007-05-23

Ändring av § 28, andra stycket och
borttag av § 30, antogs vid ordinarie
föreningsstämma 2019-04-02

Tillägg under § 1, antogs vid ordinarie
föreningsstämma 2023-06-08