

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPETSGÅRDEN

organisationsnummer 716406-1744
fastighetsbeteckning Spetsgården 17 i

FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 8 § Övriga avgifter
- 9 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 10 § Föreningsstämma
- 11 § Motioner
- 12 § Extra föreningsstämma
- 13 § Dagordning
- 14 § Kallelse
- 15 § Rösträtt
- 16 § Ombud och biträde
- 17 § Röstning
- 18 § Jäv
- 19 § Över- och underskott
- 20 § Föreningsstämmans protokoll

STYRELSE

- 21 § Styrelsens sammansättning
- 22 § Konstituering
- 23 § Styrelsens protokoll
- 24 § Beslutsmässighet och röstning
- 25 § Firmateckning
- 26 § Styrelsens uppgifter
- 27 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 28 § Räkenskapsår

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER o SKYLDIGHETER

- 29 § Bostadsrättshavares ansvar
- 30 § Ytterligare installationer
- 31 § Brand- och vattenledningsskador
- 32 § Komplement
- 33 § Felanmälan
- 34 § Föreningens gemensamma underhåll
- 35 § Vanvård
- 36 § Särskilda installationer
- 37 § Förändring i bostad

BOSTADSRÄTTENS ANVÄNDNING

- 38 § Användning av bostadsrätten
- 39 § Sundhet, ordning och gott skick
- 40 § Tillträdesrätt
- 41 § Andrahandsuthyrning
- 42 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 43 § Förverkandegrunder
- 44 § Hinder för förverkande
- 45 § Ersättning vid uppsägning
- 46 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 47 § Meddelanden
- 48 § Tolkning
- 49 § Stadgeändring

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på
föreningsstämma 2015-03-17 och på föreningsstämma 2015-04-01:

FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Spetsgården.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Hässleholm.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny bostadsrättshavare får flytta in endast om vederbörande antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare, och innehålla uppgift om den bostad som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad, från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen ska alltid begära kreditupplysning som avser den sökande. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen, även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. Juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Person, som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta vederbörande såsom bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse, funktionshinder eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen, på grund av exempelvis kreditupplysning. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Tre år efter dödsfallet får dock föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i

bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om inte den tid som angetts i uppmaningen iakttas, får föreningen sälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Årsavgift och upplåtelseavgift

För bostadsrättslägenheten erläggs årsavgift och, efter särskilt styrelsebeslut, upplåtelseavgift. Årsavgiften för bostaden är beräknad så att den kommer att bära sin andel, i vårt fall 1/12, av föreningens kostnader inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Andelen är lika för alla, eftersom boytan är exakt densamma för samtliga 12 lägenheter i föreningen. Årsavgiften är uppdelad i 12 delbetalningar som erläggs månadsvis i förskott. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående avgiftsbundna kostnader för värme, vatten, renhållning och elektricitet ska betalas efter förbrukning.

7 § Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

8 § Övriga avgifter

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

9 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske via postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgift eller andra ekonomiska förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning skett, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

11 § Motioner

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma, ska anmäla detta senast 10 dagar före utlyst stämmodatum.

12 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls när styrelsen finner anledning till sådan. Extra föreningsstämma kan även hållas, när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandes val av sekreterare för stämman
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsberättelse
8. Föredragning av årsredovisning
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Val av styrelseledamöter
12. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt eventuellt av föreningsmedlem anmält ärende
13. Avslutande

På **extra föreningsstämma** ska, utöver punkt 1-6 och 13, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

14 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas. Beslut får inte fattas i andra ärenden än som angetts i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma ska kallelse utfärdas, dock tidigast fyra veckor i förväg. Kallelse ska delges medlemmarna genom utdelning eller e-post.

15 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Medlem, som innehar flera bostadsrätter, har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst en (1) person såsom biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan föreningsmedlem
- medlems make/maka, registrerad partner eller sambo
- medlems syskon, mor och far
- myndigt barn till medlem
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem är en juridisk person, får denna företrädas av legal ställföreträdare.

17 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst räknas såsom en inte avgiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta om sluten omröstning. Vid personval ska dock alltid sluten omröstning genomföras, om sådan begärs av röstberättigad medlem.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelse i bostadsrättslagen.

18 § Jäv

Föreningsmedlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om: 1) talan mot sig själv, 2) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen och 3) talan eller befrielse, som avses i punkt 1 och 2, beträffande annan person, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse, som kan tänkas strida mot föreningens.

19 § Överskott och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

20 § Föreningsstämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller följande:

1. att röstlängden tas in i eller biläggs protokollet
2. att stämmans alla beslut ska föras till protokollet
3. att, om omröstning skett, resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE

21 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, som alla är ordinarie.

Ordförande och kassör väljs på två år, övriga ledamöter på ett år för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot kan förutom medlem även väljas person, som tillhör medlems hushåll och är bosatt i föreningen. Stämman kan dock undantagsvis välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

22 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer, om inte föreningsstämman beslutar annorlunda.

23 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordförande. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i paragrafnumerisk följd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter.

24 § Beslutsförmåga och röstning

Styrelsen är beslutsförmåig, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet, när för beslutsförmåga minsta antalet ledamöter är närvarande.

25 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av den eller dem som styrelsen därtill utser.

26 § Styrelsens uppgifter

Det åligger styrelsen bland annat:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter samt att varje år besikta föreningens egendom;
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året;

(årsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och utgifter under året (resultaträkning) och för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);

- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig;
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Observera att styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

27 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

28 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

29 § Bostadsrättshavares ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av bostaden i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra bostadskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut samt fullgöra annan skyldighet, som anses viktig att iaktta för föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparation av bland annat:

- ytbeläggning på alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsventil och tätningslister samt invändig målning
- ytterdörr och till ytterdörr hörande tröskel, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för målning av ytterdörr, balkong- och altandörrar såväl in- som utvändigt
- innerdörrar med lister, foder och trösklar
- vattenfyllda radiatorer: endast målning
- elektrisk golvvärme, om sådan installerats
- ledningar för vatten och avlopp till de delar där dessa är åtkomliga inne i bostaden
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabelteve, dator med mera) i bostaden, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare, brandsläckare och brandfilt

I badrum eller annat våtutrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunnar med tillhörande klämrings till den del dessa är åtkomliga från bostaden
- rensning av golvbrunnar och vattenlås
- kranar, vattenmätare och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork, om sådan installerats

I kök och tvättstuga svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och imkanaler
- rensning av vattenlås
- diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

I övrigt hänvisas till föreningens informationsblad om eget respektive föreningens ansvar.

30 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla andra installationer i bostaden, som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

31 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

32 § Komplement

Angående balkong, altan eller annan uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

33 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i fråga om sådan utrustning och sådana ytor som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen, dessa stadgar och föreningens informationsblad

34 § Föreningens gemensamma underhåll

Föreningsstämma kan, i samband med gemensam underhållsåtgärd, besluta om reparation eller byte av inredning och utrustning avseende även delar av bostaden som medlemmen svarar för.

35 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan omfattning att det finns risk för skador, har föreningen - efter rättelseanmaning - rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

36 § Särskilda installationer

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut, är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

37 § Förändring i bostad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostaden. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens särskilda tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten eller
3. annan väsentlig förändring av bostaden

Styrelsen får endast vägra tillstånd, om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på fackmannamässigt sätt.

BOSTADSRÄTTENS ANVÄNDNING

38 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock bara åberopa avvikelser, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller för annan medlem i föreningen.

39 § Hygien, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara hygien, ordning och gott skick inom och utom bostaden samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Även när det gäller tomtmark, förråd, garage eller annat bostadskomplement, ska bostadsrättshavaren iaktta hygien, ordning och gott skick.

Ohyra får inte föras in i bostaden.

40 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostaden, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostaden, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

41 § Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd upplåta sin bostad för andrahandsuthyrning.

42 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

43 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift
- bostaden upplåts i andra hand utan styrelsens samtycke
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- bostaden används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem
- bostadsrättshavaren är genom vårdslöshet vållande till att det finns ohyra i bostaden eller har, genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden, bidragit till att ohyra sprids
- bostadsrättshavaren iakttar inte hygien, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen fastställt

- bostadsrättshavaren lämnar inte tillträde till bostaden och kan inte visa giltig anledning till detta
- bostadsrättshavaren fullgör inte annan skyldighet, som anses vara viktig att iaktta för föreningen
- bostaden används helt eller delvis för näringsverksamhet, som kan antas ingå i brottsligt förfarande

44 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Enligt bostadsrättslagens regler ska föreningen i normalfallet uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse, innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Om rättelse sker, kan bostadsrättshavaren inte skiljas från sin bostadsrätt.

45 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

46 § Tvångsförsäljning

Om bostadsrättshavaren blivit skild från bostaden till följd av uppsägning, kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

47 § Meddelanden

Meddelanden delges medlemmarna genom utdelning eller e-post.

48 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningens styrelse har också befogenhet att utfärda regler för förtydligande och komplettering av dessa stadgar.

49 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor enligt intygande på första sidan av dessa stadgar.

Bostadsrättsföreningen Spetsgården