

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Hinseblick
769610-4517

Antagna på ordinarie föreningsstämma 2018-04-03
Antagna på extra föreningsstämma 2018-05-08

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hinseblick
organisationsnummer 769610-4517

§1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hinseblick.

§2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar som fyllt 55 år men ej 77 år för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, skall kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Karlshamns kommun, Blekinge län.

§4. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§5. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma skall hållas tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen skall utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller som brev.

§6. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman.
4. Val av två justerare tillika rösträknare.

Bostadsrättsföreningen Hinseblick 769610-4517
Antagna på ordinarie föreningsstämma: 2018-04-03
Antagna på extra föreningsstämma: 2018-05-08

5. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisorernas berättelse.
8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
10. Fråga om resultatdisposition.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av styrelseledamöter.
13. Val av revisorer.
14. Val av valberedning.
15. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
16. Eventuella skriftliga motioner.
17. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
18. Stämmans avslutning

§7. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera lägenheter med bostadsrätt, har denne dock endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får endast företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§8. Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter. Föreningsstämman beslutar antalet ledamöter för aktuellt verksamhetsår. Valperiod skall vara två år. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande företräder. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltningsorganisation.

§9. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningen Hinseblick 769610-4517

Antagna på ordinarie föreningsstämma: 2018-04-03

Antagna på extra föreningsstämma: 2018-05-08

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse, skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§10. Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras, måste alltid ett beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så, att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen fastställer årsavgift för garageplats samt nyttjandeavgift för gästrum.

§11. Upplåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även denna anges.

§12. Övergång av bostadsrätt

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter ett år från dödsfallet, får föreningen dock anmoda dödsboet, att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och landsting får inte vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger andra och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten

Bostadsrättsföreningen Hinseblick 769610-4517

Antagna på ordinarie föreningsstämma: 2018-04-03

Antagna på extra föreningsstämma: 2018-05-08

och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet, som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§13. Upplåtelse av gemensamhetslokaler

Föreningens gemensamma lokaler och gästrum upplåts för nyttjande enligt av föreningsstämman fastställt reglemente.

§14. Övriga avgifter

För arbete vid övergång av en bostadsrätt till utomstående får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder, som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

§15. Budget, underhåll och besiktning

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§16. Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll samt inre underhåll av gemensamma ytor. Avsättning till fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

§17. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsplikt. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, för underhåll av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten, men inte för annat underhåll än målning av radiatorer och

Bostadsrättsföreningen Hinseblick 769610-4517
Antagna på ordinarie föreningsstämma: 2018-04-03
Antagna på extra föreningsstämma: 2018-05-08

värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll och reparationer av de ledningar (stamledningar) för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som betjänar flera lägenheter.

För reparation på grund av brand- och vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar honom eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde beaktat.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler, som föreningen meddelar. Gods som, enligt vad bostadsrättshavaren vet, är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§18. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan skriftligt tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§19. Upplåtelse av bostadsrättshavarens lägenhet

Bostadsrättshavare som under en viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får efter styrelsens godkännande upplåta lägenheten i andra hand till hyresgäst som fyllt 55 år men icke 77 år. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till tid och förenas med villkor.

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§20. Uppsägning av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver tio dagar efter förfallodagen
- Om bostadsrättshavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

Bostadsrättsföreningen Hinseblick 769610-4517

Antagna på ordinarie föreningsstämma: 2018-04-03

Antagna på extra föreningsstämma: 2018-05-08

- Om bostadsrättshavaren inte fullgör åvilade skyldigheter som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att de fullgörs

Uppsägning får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§21. Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§22. Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning samt de ordningsregler och förtydliganden av stadgarna som styrelsen utarbetat.