

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Blåklinten i Trelleborg.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Blåklinten

Föreningen har till ändamål att 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 sitt säte i Trelleborgs kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.

§ 2 När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen., Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 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 bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Avgifter

- § 4 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 andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc. kan tas ut efter förbrukning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

- § 5 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.
- § 6 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av stysrelse.
- § 7 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 8 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens se. 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 bostadsrätthavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 9 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren 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.

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

§ 10 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar

- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Vid utbyte av kranar i kök såsom badrum anmodas bostadsrättshavaren installera material av märke FM Mattson eller IFÖ, då ansvaret av underhåll åligger föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens 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 utför arbete

där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 11 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När lägenheten skall tvångsförsälgas enl., BRL är lägenhetsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§ 12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelse förverkas om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits 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 gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och 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, 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Styrelse och revisorer

§ 13 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Dock ej mer än en från samma bostadsrätt.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i föreningen.

§ 14 Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 15 Styrelsen är beslutförför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

- § 16 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.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

- § 17 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan – 31 dec.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma dock senast före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

- § 18 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

- § 19 Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Revisorerna skall löpande granska föreningens räkenskaper, kassa och verifikationer.

- § 20 Revisionsberättelsen skall avges varje år senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast den 31 maj.

- § 21 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Föreningsstämma

- § 22 Föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.
- § 23 Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 31 mars.
- § 24 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.
- § 25 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Öppnande
 2. Godkännande av dagordningen
 3. Val av stämмоорdförande
 4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokoll
 5. Val av två justeringsmän
 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 7. Fastställande av röstlängd
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 9. Föredragning av revisorns 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande
- § 26 Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 27 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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 28 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§ 29 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.

§ 30 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Meddelanden till medlemmarna

§ 31 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

§ 32 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp enligt underhållsplan för att säkerställa mede att trygga det framtida underhållet i föreningens fastighet. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Allmänna bestämmelser

§ 33 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

§ 34 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändringar eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2003-11-05 och den 2003-12-04.

Ordförande



Styrelseledamot

