

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KULLEN VÄSTRA 18 I HELSINGBORG

Organisationsnummer: 769609-0401

OM FÖRENINGEN

- 1§ Namn, säte och ändamål
- 2§ Medlemskap och överlåtelse
- 3§ Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4§ Medlemsskapsprövning - fysisk person
- 5§ Bosättningskrav
- 6§ Insats, årsavgift och överlåtelseavgift
- 7§ Årsavgiftens beräkning
- 8§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 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§ Resultatdisposition
- 20§ Valberedning
- 21§ Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 22§ Styrelsens sammansättning
- 23§ Konstituering
- 24§ Styrelsens protokoll
- 25§ Beslutförhet och röstning
- 26§ Firmateckning
- 27§ Räkenskapsår
- 28§ Revisor
- 29§ Revisionsberättelse
- 30§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 31§ Bostadsrättshavarens ansvar
- 32§ Brand- och vattenledningsskador
- 33§ Balkong, altan och takterass

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 34§ Användning av bostadsrätten
- 35§ Tillträdesrätt
- 36§ Andrahandsupplåtelse

FÖRVERKANDE

- 37§ Förverkandegrunder
- 38§ Hinder för förverkande
- 39§ Ersättning vid uppsägning
- 40§ Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 41§ Meddelande
- 42§ Fonder
- 43§ Utdelning, upplösning och likvidation
- 44§ Tolkning
- 45§ Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 18 i Helsingborg

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

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.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får använda bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Köparen ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet 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 skall så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen, visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande inköp och köparen inte antagits till medlem, får föreningen uppmana bostadsrättshavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte vägras inträde i föreningen, köpt bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för bostadsrättshavarens räkning.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som köpt bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen, får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse köpa ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap 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 köparen som bostadsrättshavare.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändringen av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Detta kommer att motsvara det som uppgår på lägenheten, det vill säga föreningens driftskostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingår, värme, vatten, renhållning och TV-paket.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman gått med på beslutet.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

9 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

10§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

11§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

12§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

13§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämma hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

14§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärende som skall behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelsen till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska delges genom att den läggs i brevlådan eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

15§ Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

16§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmens i föreningen
- god man

Om medlem har förvaltare företrädes medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

17§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en angiven röst.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

18§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

19§ Resultatdisposition

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

20§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

21§ Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION

22§ Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

23§ Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

24§ Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordförande och den ledamot som styrelsen ytterligare utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

25§ Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilka mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika rösttal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutat av styrelsen).

26§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

27§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

28§ Revisor

Föreningsstämman skall välja en revisor. Revisorn väljs för tid från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

29§ Revisionsberättelse

Revisorn skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

30§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

31§ Bostadsrättshavarens ansvar

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

Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens hus eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, samt all målning förutom utvändig målning av fönster
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inkl. nycklar. All målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong eller altandörr
- för skada på ytterdörr och fönster genom inbrott eller annan åverkan på dörren, svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc, svarar även bostadsrättshavare för:

- fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer, vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Eventuell tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, avstängningsventiler

I kök svarar bostadsrättshavare för all inredning och utrustning bl.a.:

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

32§ Brand- och vattenledningsskador

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

33§ Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavare endast för renhållning och snöskottning samt skall se till att avledning för dagvatten inte hindras.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

34§ Användning av bostadsrätten

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

35§ Tillträdesrätt

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

Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

36§ Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavare har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

37§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet, som ägs med bostadsrätt, kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren i bl.a. följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

38§ Hinder för förverkande

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

I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten.

Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

39§ Ersättning vid uppsägning

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

40§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

41§ Meddelande

Meddelande anslås i föreningens hus eller genom e-post.

42§ Fonder

Innom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Föreningens fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

43§ Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44§ Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

45§ Stadgeändring

Beslutet om stadgeändringar är 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 ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.