



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPASSEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Kompassen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§2

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne/dessa utöva bostadsrätten endast om innehavaren/-havarna har antagits till medlem/medlemmar i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person/personer som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den/de som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta övertagaren/-tagarna som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att övertagaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten och om inte annat avtalats har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätten får vägras medlemskap i

föreningen om bostadsrätten efter förvärvet inte permanent bosätts av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller sambo får övertagare inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också då överlåtelse skett till någon annan närstående person som är varaktigt sammanboende med bostadshavaren.

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

INSATSER OCH AVGIFTER MM

§4

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna baserat på den ekonomiska planen från 1973-10-12.

Styrelsen kan besluta, att den del av årsavgiften som utgörs av taxebundna kostnader, t ex el- och vattenförbrukning, skall debiteras de enskilda bostadsrättsinnehavarna efter individuell mätning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av gällande basbelopp. Upplåts lägenheten under del av året får avgiften tas ut för de kalendermånader upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgiften för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas kvartalsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet av allt inom lägenhetens väggar utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och trycksatta vattenledningar som föreningen försett lägenheten med. De senare svarar föreningen för liksom underhåll av fastigheten och dess omgivningar utanför lägenheterna.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Lägenhetens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum samt utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetscentralen och till elsystemet hörande utrustning inklusive lägenhetscentralen; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej utvändigt målning av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande förråd.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och uteplats. Den boende ansvarar också för underhåll av balkongernas och uteplatsernas ytskikt annat än de ursprungliga, t ex klinker, trä eller plastbeläggning.

Bostadsrättslagen reglerar bostadsrättshavarens ansvar för reparationer orsakade av vattenlednings- och brandskada.

§6

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§7

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Alla förändringar ska anmälas till styrelsen och väsentliga förändringar kräver styrelsens tillstånd och får endast utföras under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas t ex alltid förändringar som fordrar bygglov; inglasning eller uppsättning av permanent vindskydd på balkong eller uteplats; uppsättning av parabol- och annan antennenordning.

Bostadsrättshavaren får inte utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

§8

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de regler och bestämmelser som utfärdats av föreningens styrelse för upprätthållande av god hygien, ordning och reda inom fastighetens alla delar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att samtliga som av en eller annan anledning vistas i hushållet iakttar dessa regler.

Föremål som bostadsrättshavaren vet eller misstänker innehålla någon form av ohyra får inte tas in i någon del av fastigheten.

§9

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

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

§10

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan boende endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren skall ansöka skriftligen hos styrelsen med redogörelse av skälet till upplåtelsen, den aktuella tidsperioden och till vem upplåtelsen sker.

Tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl till upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att neka samtycke.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Föreningen äger rätt att ta ut en avgift för upplåtelsen enligt §4.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att årsavgift och ev upplåtelseavgift betalas enligt gällande bestämmelser, (§4).

§11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än boende.

§12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, varvid föreningen får rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Skäl till sådan uppsägning kan vara bland annat:

- **Att bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.**
- **Att lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.**

- Att bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlemmarna.
- Att lägenheten används till annat ändamål än boende.
- Att bostadsrättshavaren eller boende i andra hand, genom vårdslöshet ger upphov till ohyra i lägenheten eller om någon av dessa, genom att inte i tid underrätta styrelsen bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- Att bostadsrättshavaren inte iakttar god hygien, ordning och reda inom fastigheten eller inte följer de aktuella ordningsreglerna som utfärdas av föreningen.
- Att bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten utan giltigt skäl.
- Att bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som anses vara av synnerlig vikt för föreningen.
- Att lägenheten helt eller delvis används för verksamhet i vilken ingår brottsligt förfarande.

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

Föreningen skall enligt Bostadsrättslagen anmoda den felande bostadsrättshavaren till rättelse innan föreningen kan säga upp denne.

Sker rättelse inom föreskriven tid kan uppsägning inte ske.

§13

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

§14

Har bostadsrättshavaren blivit uppsagd skall bostadsrätten tvångsförsälas.

Försäljningen får dock anstå till dess ev brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§15

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen väljas. Dock får endast en person från varje hushåll väljas.

Ledamöter och suppleanter skall vara bosatta i föreningens fastighet. Dock får högst en ledamot eller suppleant utgöras av medlem som för närvarande inte är bosatt i fastigheten.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§16

Vid styrelsens möten skall protokoll föras, vilket justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§17

Styrelsen är beslutsför 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 biträds av ordföranden. Enhällighet fordras för giltighet då minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande.

§18

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. De får inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Föreningsstämmans godkännande krävs också för upptagande av lån överstigande 2 miljoner (2 000 000) SEK per räkenskapsår.

§19

Styrelsen skall i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckningar. Bostadshavare har endast rätt, att på begäran, få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin egen bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§20

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§21

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§22

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre (3) veckor innan föreningsstämman.

§23

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över

av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§24

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast 30 juni.

§25

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall göra detta senast 31 januari eller den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§26

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§27

Agenda för ordinarie föreningsstämma skall innehålla:

1. Öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоорdförande.
4. Anmälan av Stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende, lämnade frågor och/eller förslag.
18. Avslutande.

§28

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall redovisa vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller

e-mail senast två veckor före dock tidigast sex veckor före stämman. Om stämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivet annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§29

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

§30

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

§31

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden företräder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§32

Valberedning utses vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

§33

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§34

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Styrelsen skall årligen under hösten, (november – december), informera medlemmarna om den planerade verksamheten under det kommande året. Budget i sammandrag, större underhållsarbeten, reparationer och förbättringar samt kända projekt eller förslag i föreningens omgivning, som påverkar föreningens verksamhet skall redovisas.

Denna information kan ske genom utskick av relevant information eller muntligen vid ett speciellt arrangerat informationsmöte.

FONDER

§35

Inom föreningen skall fond för yttre underhåll upprätthållas. Till denna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§36

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

§37

Garageplats tillhörande bostadsrätt får ej upplåtas i andra hand utan styrelsens medgivande. Upplåtelse av garageplats skall alltid i första hand ske till annan föreningsmedlem.

Styrelsen administrerar all upplåtelse av garageplats i andra hand och äger rätt att uppbära en administrationsavgift vars storlek bestäms av styrelsen.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och extra föreningsstämma 2022-08-31.

.....
Inger Stigborn Widlund
Ordförande, Extra stämma 2022

.....
Gun Schuster
Protokollförare, Extra stämma 2022