

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRISTINEHALL 6
(769605-6303)

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kristinehall 6.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 §

Fråga om antagande av en medlem i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen, om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får vederbörande utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om förvärvaren antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen och sökandens namnteckning bevitnas.

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 bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sambor.

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

Föreningen följer lagstiftningen beträffande det som gäller hanteringen av medlemmarnas personuppgifter, GDPR (General Data Protection Regulation). Genom medlemskap i bostadsrättsföreningen godkänner medlemmen att föreningen har rätt att hantera vederbörandes och närståendes personuppgifter.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse uppgår till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för uthyrningen under ett år. Beloppet minskar om upplåtelsen omfattar del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om överlåtelsepriset. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om säljare och köpare vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan parterna gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen.

En överlåtelse som inte uppfyller ovannämnda föreskrifter är ogiltig.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

6 §

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte kan vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

7 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bl a

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el, ventilation och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar; samt
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral (proppskåp) och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

8 §

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

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen utförs på ett fack-

mannamässigt sätt och inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Såsom väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning och installation för avlopp, värme, el, ventilation och vatten.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användande av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för vederbörandes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

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 låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare, som önskar upplåta hela sin lägenhet i andra hand, skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

En bostadsrättshavare, som önskar upplåta del av sin lägenhet till en inneboende och själv bor i lägenheten, får göra detta efter att styrelsens samtycke inhämtats via därför avsedd blankett.

Uthyrning av hela eller del av lägenheten på kortare tid är inte tillåten.

13 §

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

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl a om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift;
- 2) lägenheten upplåtes i andra hand utan samtycke av styrelsen;

- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller medlem;
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda. Såsom exempel på annat ändamål än det avsedda är uthyrning på kortare tid, då sådan uthyrning kan anses utgöra privat hotellverksamhet;
- 5) bostadsrätthavaren 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 ohyra sprids i fastigheten;
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar;
- 7) bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

15 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggförsäkring för bostadsrätt för det fall att föreningen inte har meddelat bostadsrättshavarna att den tecknat en kollektiv tilläggförsäkring, som omfattar föreningens samtliga lägenheter.

16 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

17 §

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

18 §

Om bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

19 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av styrelsens ledamöter två i förening.

20 §

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

21 §

Styrelsen är beslutför 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

22 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna föreningens fasta egendom, då det kan anses vara till gagn för föreningens medlemmar.

23 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

24 §

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

25 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie förenings-

stämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

26 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

27 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelser och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

28 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

29 §

Medlem, som önskar lämna förslag till föreningsstämma, skall anmäla detta senast den 31 januari eller senare inom den tidsperiod som styrelsen kan komma att bestämma.

30 §

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

31 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) Öppnande av stämman.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns (revisorernas) berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 13) Beslut om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er).
- 16) Val av valberedning.

- 17) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som föreningsmedlem anmält enligt 29 §.
- 18) Övriga eventuella ärenden, som kan föranleda diskussion men inte beslut.
- 19) Avslutande av stämman.

32 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Styrelsen har rätt att skicka kallelser och annan information till medlem via e-post, om medlemmen skriftligen medgivit detta. E-post anses därvid liktydig med postbefordran.

33 §

Vid föreningsstämma 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.

34 §

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 daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

35 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om annat inte beslutas av stämman innan valet förrättas.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om närvarande röstberättigade inte påkallar sluten omröstning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

36 §

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

37 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

38 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller genom e-post till medlem som godkänt detta.

FOND

39 §

Inom föreningen skall finnas en Fond för yttre underhåll.

Till Fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde och baseras på föreningens underhållsplan.

ÄNDRING AV STADGARNA

40 §

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på förslaget.

Ett beslut som innebär en inskränkning i medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare, vars rätt berörs av ändringen, gått med på beslutet.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

41 §

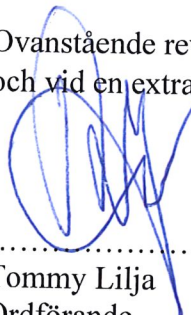
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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


ÖVRIGT

Beträffande frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller i första hand bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar och i andra hand övrig lagstiftning i tillämpliga fall.

Ovanstående reviderade stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 7 mars 2019 och vid en extra bolagsstämma den 29 april 2019.



.....
Tommy Lilja
Ordförande



.....
Alexandra Müller
Sekreterare