

2015091801450

STADGAR

**FÖR O D KROOKSGATANS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
O D KROOKS GATA 30 I HELSINGBORG**

Antagna den 13 september 2015

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma & säte

Bostadsrättsföreningens firma är O D Krooksgatans Bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla lägenhetens beteckning och uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens fastighet, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens fastighet

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grunder.

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsligt förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig ansökan tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap ska bostadsrättsföreningen begära kreditupplysning avseende sökande.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering sker för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet enligt § 23.

Andelstal och insats för lägenheten beslutas av föreningsstämman. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman.

Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Årsavgiften kan beräknas utifrån förbrukning av värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning och konsumtionsvatten. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Avgift för överlåtelse och pantsättningsavgifter samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse och pantsättningsavgift skall tas ut. Överlåtelseavgift tas ut med 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift tas ut med 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse skall tas ut från bostadsrättsinnehavaren med 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får inte utöver nämnda avgifter ta ut särskilda avgifter.

§ 12 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till detta. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och motioner

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Föreningsstämma och extra stämma ska förledas av meddelande med valbara datum. Stämmor ska hållas på den dag där störst andel av föreningen kan delta. Vid ärende av särskild vikt kan det vara nödvändigt att samtliga bostadsrättsinnehavare kan närvara i egen person.

Kallelsen till föreningsstämman ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelsen ska vara medlemmarna tillhanda tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämman, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en 10 dagar före stämman.

Kallelsen till föreningsstämman och andra meddelande till föreningens medlemmar ska ske genom utdelning som säkerställer att samtliga medlemmar nås av det.

§ 15 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1. stämmans öppnande
2. val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. val av justeringsmän
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisors berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisor för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant
15. övriga i kallelsen anmälda ärenden

Vid extra stämma ska kallelsen ange de ärenden som ska behandlas.

§ 16 Rösträtt, ombud och biträde

Vid stämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de enbart en röst tillsammans. Medlem måste ha fullgjort sina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen för att vara röstberättigad.

Bostadsrättsinnehavare får låta sig representeras av familjemedlemmar eller annan medlem i föreningen genom signerade fullmakt.

Ingen får genom fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

§ 17 Röstning

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

Vid lika röstetal senareläggs frågan till nästa föreningsstämma förutom vid personval då stämman använder sig av lottdragning om lika röstetal uppnås.

I de fall där särskild röstövertikt krävs enligt lag, t.ex. ändring av stadgar hänvisas till bostadsrättslagen.

§ 18 Protokoll vid föreningsstämma

Protokoll ska föras vid samtliga föreningsstämmor, såväl ordinarie som extra stämma.

Protokoll ska senast tre veckor efter föreningsstämma finnas tillgängligt hos styrelsen för samtliga medlemmar.

Protokoll ska förvaras i brandsäkert skåp i bostadsrättsföreningens källarutrymme.

§ 19 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden till dess att nästa ordinarie stämma hålls.

§ 20 Konstituering, beslutsförhet och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta förenar sig om.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller en av styrelseledamöterna i förening med annan person som styrelsen utsett.

§ 21 Styrelsens uppgift

Styrelsen ska göra följande:

- avge årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning som redogör föreningens verksamhet under det gångna året
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

- minst en gång årligen, innan årsredovisning anges, besiktiga föreningens fastighet och inventarier. Gjorda lakttagelser av särskild betydelse ska redovisas i förvaltningsberättelsen.
- minst en månad före den ordinarie föreningsstämman lämna årsredovisningen för det förflutna året till revisor

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd vice värd. Vice värd behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelseordförande ska inte fungera som vice värd.

Utan föreningsstämmans tillåtelse får styrelsen inte avyttra, inteckna eller belåna den fasta egendomen.

Styrelseledamot som försöker avyttra sin bostadsrätt ska omgående informera övriga styrelsen och frånträda sitt styrelseuppdrag.

§ 22 Revisor

En revisor med suppleant utses på ordinarie föreningsstämma för tiden fram tills nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

Revisorn ska göra följande:

- revidera föreningens räkenskaper och förvaltning
- senast 18 dagar före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

§ 23 Avsättning och användning av årets vinst

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll ska göras, med ett belopp som motsvarar 0,5 basbelopp per den 31 december det föregående verksamhetsåret till fond för yttre underhåll.

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

§ 24 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Alla åtgärder som vidtas ska vara fackmässiga.

Observera! Bostadsrättsinnehavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme och vatten.

Bostadsrättsinnehavaren får heller inte utan styrelsens godkännande utföra avsevärd förändring på lägenheten. Styrelsen har bara rätt att neka tillstånd annat än om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och inner fönster, lägenhetens ytter- och inner dörrar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inte för målning av yttersidorna av

ytterfönster och ytterdörrar, detta ska underhållas av bostadsrättsföreningen. Likaså gäller det för underhåll av avlopp och tillförsel av värme, el och vatten som föreningen förser lägenheten med. Vid reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada vållad av bostadsrättsinnehavare eller genom dennes vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet, svarar bostadsrättsinnehavaren själv för kostnaden. Samma sak gäller för ohyra.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att iaktta allt som krävs för att upprätthålla sundhet, ordning och skick inom fastigheten. De ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen tillhandahåller ska efterlevas. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över de ansvarsområden som åligger denne.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för nödvändig tillsyn eller utförande av arbete som krävs. Om bostadsrättsinnehavaren nekar tillträde kan föreningen ansöka om särskild handräckning från Kronofogdemyndigheten.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får godkänna avvikelse om det är avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättsinnehavaren får inte inhysa utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Gällande andrahandsuthyrning se § 26.

§ 25 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt punkt 24, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet fram till och med säkringsskåpet och vatten fram till och med första avstängningsventilen i bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen ansvarar även för ventilationskanaler inklusive spiskåpor som utgör del av fastighetens ventilation.

Bostadsrättsföreningen kan även utföra underhåll och reparationer som åligger varje enskild bostadsrättsinnehavare enligt § 24. Ett sådant beslut ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens fastighet och som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 26 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke skall begränsas till högst 12 månader och ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Andrahandsupplåtelse kan förlängas efter ett år, om alla medlemmar i föreningen godkänner detta på en stämma.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte om:

- bostadsrätten förvärvats på exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting

I ovan fall där samtycke inte behövs ska bostadsrättsinnehavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 27 Avsägelse av bostadsrätt

Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 28 Förverkande grunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning enligt följande;

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgiften eller övriga tillämpliga avgifter mer än en vecka efter förfalldagen
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används till annat ändamål än det avsedda
4. om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående som skapar men för bostadsrättsföreningen
5. om bostadsrättsinnehavaren eller andra boende i hushållet genom vanvård eller vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren med oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten och att detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller övriga i hushållet utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
7. om tillträde till lägenheten nekas när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och ingen giltig ursäkt finns för detta
8. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör sitt ansvar och det anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs
9. om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som anges ovan får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att trots tillsägelse vidta rättelser utan dröjsmål.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Vid uppsägning har föreningen rätt till ersättning för uppkommen skada.

§ 29 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal.

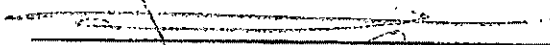
§ 30 Övrigt

I de fall som stadgarna inte täcker uppkomna situationer hänvisas till gällande bostadsrättslag och andra tillämpliga lagar och författningar.

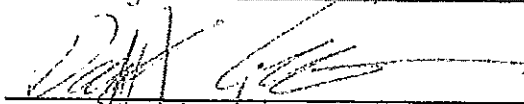
Att ovanstående stadgar blivit antagna av samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen och därmed ersätter tidigare stadgar från den 6 juni 1993 intygas enligt nedan:

Helsingborg 2015-09-13

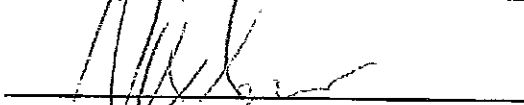
Bostadsrätt 1 Linda Göransson



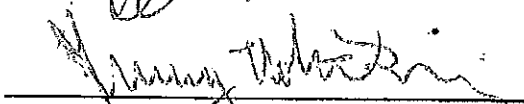
Bostadsrätt 2 Daniel Svensson



Bostadsrätt 3 Mike Lindell



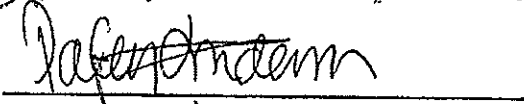
Bostadsrätt 4 Jerzy Kolodziej



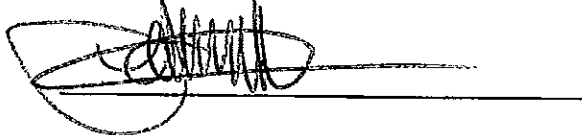
Bostadsrätt 5 David Johansson



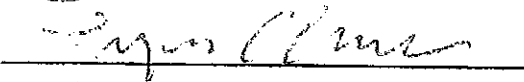
Patricia Lindorsson



Bostadsrätt 6 Sofia Lindh



Bostadsrätt 7 Jesper Olsson



Bostadsrätt 8 Peter Sandström

