

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen STRANDHUSEN, LOMMA

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen STRANDHUSEN. Styrelsen har sitt säte i Lomma. 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.

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 skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning

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.

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

Utövande av bostadsrätt efter övergång

4 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Sedan tre år förflutit från 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 får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Insats och avgifter mm

5 §

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, 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 föreningsstämma.

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.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift månadsvis i förskott för bostad och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

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

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

6 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer, av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet (gäller ej dolda ledningar)
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets 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
- ventilationsdon
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller även för fönster och altandörr på balkong/altan

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerat skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- kranar och avstängningsventiler
- handdukstork

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

- vitvaror
- ventilationsdon, spiskåpa inkl. filter
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler och dolda ledningar i övrigt.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke. Underlåtenhet till anmälan likställs med eget vållande.

Om lägenheten är utrustad med balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Bostadsrättshavaren äger inte rätt, att göra någon form av utvändigt montage på föreningens byggnader, utan styrelsens godkännande.

7 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom ändringar, reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

9 §

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

10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring, liksom exteriör förändring av kulör eller dylikt.

11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott 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 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 bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Andrahandsupplåtelse

12 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. 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.

Avsett ändamål

13 §

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

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande samt avsägelse

14 §

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, som skall göras skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Förverkande, uppsägning och föreningens ersättningsrätt

15 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift
- bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten 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, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av 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 lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

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

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

16 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Styrelse

17 §

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två 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.

Uppkomna vakanser efter ordinarie styrelseledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. 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 fodras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

18 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Sammanträde

19 §

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när det behövs. På begäran av styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

Protokoll

20 §

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.

Beslut om inteckning m m

21 §

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan ställföreträdare 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.

Medlems- och lägenhetsförteckning

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

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

Räkenskapsår

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 januari t o m den 31 december.

Senast 1 månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

Besiktningar

24 §

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Revisorer

25 §

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.

26 §

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därtill tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

27 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

28 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma som skall behandla dessa ärenden.

Föreningsstämma

29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

30 §

Vid ordinarie föreningsstämma skall till behandling förekomma:

01. Öppnande
02. Godkännande av dagordning
03. Val av ordförande för stämman
04. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet tillika rösträknare
05. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
06. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
07. Föredragning av styrelsens årsredovisning
08. Föredragning av revisorernas berättelse
09. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut om disposition av årets resultat
11. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter
13. Beslut om övriga arvode
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning och övriga funktionärer
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1-6 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

31 §

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevkasten senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Rösträtt

32 §

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.

Ombud och biträde

33 §

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 eller annan medlem får vara biträde.

Röstning och minoritetsskydd

34 §

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.

Personval avgörs vid lika röstetal av lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

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

Motioner

35 §

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två månader efter räkenskapsårets slut.

Protokoll

36 §

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

Ändring av stadgar

37 §

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 2/3 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 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Registrering

38 §

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos Patent- och registreringsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Meddelanden och föreskrifter

39 §

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Underhållsplan

40 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till denna fond skall ske enligt underhållsplan.

Särskilda bestämmelser

41 §

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

42 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening samt övrigt lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits av Bostadsrättsföreningen Strandhusen vid stämma i Lomma den 20050518 betygar undertecknade:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____