

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandnära, Organisationsnummer 769617-7638

Antagna den 2018-04-19

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Strandnära

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Varbergs kommun, Hallands län.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

§ 3 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas om komplement till bostadslägenhet eller lokal.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS RÄKENSKAP OCH REVISION

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 5 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse

§ 6 Revisorer

För granskning av föreningens redovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 7 Revisionsberättelsen

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast fyra veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman,

FÖRENINGENS FONDER

§ 8 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 9. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

§ 9 Underhåll

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområden) årligen besiktigas, är väl underhållna och hålls i gott skick,

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet.

INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

ANDRA avgIFTER

§ 11 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp som motsvarar högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 7 §§ i socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring."

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap, 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Om inte avgifterna betalas i tid kan dröjsmålsränta, enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker, utgå med gällande referensränta + 8 % samt lagstadgad förseningsavgift för betalningspåminnelse.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast, skriftligen och personligen, meddelas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 12 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

När bostadsrätt överläts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etnisk ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning samt ej eller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har en s.k. kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 13 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svara i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummets väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive låsanordning och nycklar
- I de fall bostadsrättshavaren försett balkongen alternativt uteplatsen med inglasning svarar bostadsrättshavaren för hela inglasningen inklusive stomme.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll gästar honom eller henne och som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll och ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

§ 16 Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

§ 17 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lagar och föreningens stadgar.

Föreningen tecknar kollektiv bostadsrättsförsäkring som tillägg till föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen inkluderar samtliga medlemmar och är ett komplement till respektive medlems hemförsäkring.

FÖRÄNDRING INNE I LÄGENHET

§ 18 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt och enligt gällande regler.

UTHYRNING I ANDRA HAND

§ 19 Ansökan om andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska ha goda skäl till att hyra ut sin bostadsrätt. Ansökan sker skriftligen till styrelsen om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT

§ 20 Förverkan av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas. I 7 kap ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – förverkande §§ 18- 25 regleras grunder för samt process vid förverkande.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

STÖRNINGAR I BOENDET

§ 21 Störningar i boendet

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

§ 22 Efterrättelse av föreningens ordningsregler

Bostadsrättshavaren ska i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 23 Ordinarie stämmas tidpunkt

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 24 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extraföreningsstämma. Extrastämma ska hållas senast två veckor efter det att styrelsen fått begäran om extrastämma från medlemmar eller revisor.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 25 Medlemsmotioner

Medlem eller annan i föreningens fastighet boende, som önskar lämna förslag till stämman att behandla ett visst ärende (motion) ska skriftligen (t ex via e-post) anmäla detta till styrelsen senast två månader innan stämman eller inom den tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta

Styrelsen är skyldig att informera medlemmarna om sin möjlighet att motionera genom att tre till fyra veckor innan motionstiden går ut skriftligen påminna om detta.

Styrelsen ska genomföra utredning av inkomna motioner och undersöka bl.a. kostnader och andra aspekter av motionen t ex vilka fördelar och nackdelar förslaget kan ge för föreningen.

På stämman har varje medlem rätt att försvara, förklara och utveckla sina motioner.

§ 26 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade vid föreningsstämman.

§ 27 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justerare tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur resultat enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
15. Information från styrelsen och övriga medlemsfrågor där beslut ej får tas
16. Stämmans avslutande

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 28 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

STYRELSEN

§ 29 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7§ föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Stämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i första meningen andra stycket.

§ 30 Konstituering

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse ordförande, vice ordförande, sekreterare och ansvariga för övriga områden inom verksamheten.

§ 31 Firmateckning

Firmatecknare är förutom styrelsen två ordinarie styrelseledamöter i förening.

VALBEREDNINGEN

§ 32 Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka ska förrättas på föreningsstämman.

Valberedningen ska arbeta helt och hållet på uppdrag av föreningens ägare d v s medlemmarna. Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

ÄNDRING AV DESSA STADGAR

§ 33 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsföreningens 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 årsavgiften ska beräknas fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstade på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

FÖRENINGENS UPPLÖSNING

§ 34 Upplösning av föreningen

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

ÖVRIGT

§ 35 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Innehållsförteckning	Sidan
FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE	1
§ 1 Föreningen namn	
§ 2 Föreningens säte	
FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET	1
§ 3 Ändamål och verksamhet	
FÖRENINGENS RÄKENSKAP OCH REVISION	1
§ 4 Räkenskapsår	
§ 5 Årsredovisning	
§ 6 Revision	
§ 7 Revisionsberättelse	
FÖRENINGENS FONDER	2
§ 8 Föreningens fonder	
FASTIGHETENS UNDERHÅLL	2
§ 9 Underhåll	
INSATSER OCH ÅRSAVGIFTER	2
§ 10 Insats och årsavgift	
ANDRA AVGIFTER	2
§ 11 Andra avgifter	
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	3
§ 12 Medlemskap och överlåtelse	
§ 13 Överlåtelseavtal	
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	4
§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar	
§ 15 Föreningens tillträde till lägenheten	
§ 16 Ändamål med lägenheten	
§ 17 Försäkring	
FÖRÄNDRING INNE I LÄGENHET	5
§ 18 Förändring inne i lägenhet	
UTHYRNING I ANDRA HAND	5
§ 19 Uthyrning i andra hand	
FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT	6
§ 20 Förverkande av nyttjanderätt	
STÖRNINGAR I BOENDET	6
§ 21 Störningar	
§ 22 Efterrättelse av föreningens ordningsregler	
FÖRENINGSSTÄMMA	6
§ 23 Ordinarie stämmas tidpunkt	
§ 24 Kallelse till föreningsstämma	
§ 25 Medlemsmotioner	
§ 26 Medlems röst	

MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR	7
§ 28 Meddelande till medlemmar	
STYRELSEN	8
§ 29 Styrelse	
§ 30 Konstituering	
§ 31 Firmateckning	
VALBEREDNINGEN	8
§ 32 Valberedning	
ÄNDRINGAR AV DESSA STADGAR	8
§ 33 Ändring av dessa stadgar	
FÖRENINGENS UPPLÖSNING	8
§ 34 Upplösning av föreningen	
ÖVRIGT	
§ 35 Övrigt	9