

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björkhaga Strandby

Org.nr 769614-9645

§ 1. Föreningsnamn, säte ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björkhaga Strandby
Föreningen har sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län.

Föreningen äger Sanda Stora Varbos 1:71, En del av Björkhaga Strandby, ett område som har tillkommit för att främja turismen på Gotland genom bland annat uthyrning av stugor/lägenhet och camping.

Bostadsrättsinnehavaren ska sörja för att ändamålet med Björkhaga standby enligt ovan tillgodose och att området genom angivna uthyrning bli levande och till gagn för Gotland som turistmål.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus tillhörande markområde för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 2. Medlemskap och överlåtelse

En ny medlem får utöva bostadsrätten och flytta in endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrk kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den stuga /lägenhet, som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingarna inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt, från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare, ska anses utträtt ur föreningen, om styrelsen inte medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Föreningen godkänner normalt inte juridiskt ägande framöver. Styrelsen tar beslut i enskilda fall.

§ 3. Insats, årsavgifter och överlåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändringen av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman enligt vad som anges i Bostadsrättslagen (1991:164).

§ 4 Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar av lån och avsättningar till fonder.

Beslut om ändring av andelstal beslutas av föreningsstämman. Om beslut innebär rubbningar av det inbördes förhållande av andelstal blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni, ska erläggas efter förbrukning, area eller per bostadsrätt.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften, som avser ersättning för varje bostadsrätts uppvärmning, varmvatten, vatten samt elektrisk ström, kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgiften betalas kvartalsvis och i förskott senast den sista vardagen för varje kvartals början.

Vidare kan styrelsen att en del av årsavgiften för varje bostadsrätt ska fastställas med hänsyn till de kostnader, som föreligger för servicetjänster knutna till föreningens fastighet.

§ 5. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till samma belopp som bostadsrättsföreningen debiteras. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1% av gällande prisbasbelopp

§ 6. Övriga avgifter

Föreningen avser främst genom anlitan­de av extern entreprenör, främja viss serviceverksamhet med anknytning till uthyrning och nyttjande.

Innebärande exempelvis

-att tillsyn av bostadsrätten tillhandahålls i samband med veckovis uthyrning av bostadsrätten.

-att fastighetsskötsel av allmänna mark- och strandytor tillhöriga föreningen förekommer.

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

Föreningen tillhandahåller genom avtal med entreprenör, en service innebärande tillsyn av bostadsrätt i samband med bostadsrättshavarens uthyrning av denna. För sådan service har bostadsrättsinnehavaren att er­lägga särskild avgift till ansvarig entreprenör.

§ 7. Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betala på det sätt som styrelsen beslutar. Betalningen får dock alltid ske genom bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodag till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 8. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden, som ska förekomma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelsen skall utfärdas tidigast sex(6) veckor före och senast två(2) veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två (2) före extra föreningsstämma.

Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via elektronisk kommunikation.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter, skickas ut med post eller via elektronisk kommunikation.

§ 9. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till detta. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 10. Dagordningen på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas.

1. Öppnade
2. Val av ordförande för stämma.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen.
5. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
7. Godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt fastställd balansräkning skall disponeras.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen.
11. Beslut om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande år.
12. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
14. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende till föreningsstämman.
18. Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller in den senaste tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 11. Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera stugor/lägenheter har också endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmar personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträd eller ombud. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av registreringsbevis, som högst är tre(3) månader gammalt.

§ 12 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 13. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedningen utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 14 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
- att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

§ 15. Styrelsen

Styrelsen består av lägst tre(3) och högst fem(5) styrelseledamöter med högst tre(3) styrelsesuppleanter.

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma. Ledamöter och suppleanter utses för tid av ett(1) eller två(2) år

§ 16 Styrelsens protokoll

Vid styrelsen sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 17 Beslutsförhet och röstning.

Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelse beslut gäller den mening, för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstat för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordningen som ordförande bestämmer och inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordningen (beslut av styrelsen).

§ 18.Firmateckning

Föreningen firma tecknas- förutom av styrelsen –av minst två ledamöter i förening.

§ 19. Räkenskapsår, årsredovisning och revisionsberättelse.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till den 31 december.

Senast sex(6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna.

Denna skall bistå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två(2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre(3) veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 20. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltningsberättelse väljer ordinarie föreningsstämman en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Om revisorerna har gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningar till den ordinarie föreningsstämman.

§ 21. Bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationskyldigheter. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för mark och förråd, som tillhör bostadsrätten samt ansvarar för brandskada, som må uppstå på bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som tas för skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för det yttre underhållet av de fastigheter som föreningen äger.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, elektricitet och vatten och ventilation, som ligger utanför bostadsrätten, d.v.s. ledningar i marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bl.a.

- icke bärande inne väggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningar på ett fackmannamässigt sätt.
- fönster- och dörr glas och till fönster och dörr tillhörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörren hörande beslag, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller balkong- och altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- och altandörr.
- ytterdörr, bytet måste ske i samråd med styrelsen.
- inne väggar, lister och foder.
- radiatorer, golvvärme.
- eldstäder med tillhörande rökgångar.
- varmvattenberedare.
- ledningar för avlopp, elektricitet och vatten till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrätten eller är förlagd i bostadsrättens bottenplatta i betong.
- säkringskåp och därifrån utgående elledningar i bostadsrätten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- ventiler och ventilationskanaler, dock endast målning.
- brandvarnare
- all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmatur
- vitvaror, sanitetsporcelain
- klämring, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt och ventilationskanaler
- elektrisk handdukstork
- inventarier

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon, ventilationskanaler
- rensning av vattenlås
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler
- inventarier

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

Bostadsrättshavaren får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder, som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastigheter, som berör bostadsrättshavarens bostadsrätt.

§ 22 Övriga anordningar

För att bibehålla områdets karaktär är det ej tillåtet för bostadsrättshavaren att bygga mur, spaljé, vindsydd eller liknade eller på eget bevåg plantera träd, buskar eller blommor runt bostadsrätten.

§ 23 Förändringar i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten som påverkar föreningen fastighet. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 24 Användning av bostadsrätten

Bostadsrätten är avsedd för att användas uteslutande för fritidsboende.

§ 25. Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utomhus samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller för den som hör till hushållet och gästar bostadsrättshavaren, Ohyra får inte föras in i bostadsrätten.

§ 26. Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostadsrätten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräkning hos kronofogdemyndigheten.

§ 27. Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av det yttre underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget, för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerhetsställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom.

§ 28. Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll, ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har en underhållsplan, kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

§ 29. Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 30. Vinsfördelning

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, avsättning till dispositionsfond eller delas ut bland medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

§ 31. Upplösning av föreningen

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

§ 32. Tolkning

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

§ 33 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varann följande föreningsstämmor. Den första stämman utgörs av den mening, som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av rösterna har gått med på beslutet.