

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandgården

Antagna på stämma den 20090823

§ 1

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Strandgården .

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 6 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap § 10 bostadsrättslagen.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligt och behandlingen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 8

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

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. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

Avsättning för bostadsrättshavarens lägenhetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det år förvärv av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för föreningens hus. Avsättningen för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostanden för huset. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 12

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i föreningen och teckna dess firma.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd vicevärd, vilket själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknaren inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) för ställningen vid räkenskapsåret utgång (balansräkning), att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret, att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga

föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse som gjorts under besiktningen. Minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret. Senast en vecka före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen tillhandahålla en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna i föreningen.

§ 16

En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn åligger:

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av § 4. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Medlem som ej bor inom fastigheten ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan av styrelsen känd adress.

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa begäran hos styrelsen senast två veckor före stämman.

§ 19

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Val av justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

9. Hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna

11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. val av valberedning

14. övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämman ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 20

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgänglig för medlemmarna.

§ 21

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet ska antingen vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vidlika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall, bland annat fråga om ändringar av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlemmar i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även detta anges.

§ 23

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex

månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavaren död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergår till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor att lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärva bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätten genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligt hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid et månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till det inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, glas och bångar i lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar 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 de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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 borde ha iakttagit.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, genomföra väsentliga förändringar i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över detta också iakttagas av dem han svarar för enligt § 28 tredje stycket. Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller kan misstänkas innehålla ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 32

En bostadsrättshavare får endast upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen.

§ 35

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som anses vara förverkad, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lgh upplåtes i strid med § 33 och 34.
4. Om bostadsrättshavaren 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, vilket bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 30 ska iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 31 och han inte kan visa en giltig orsak till detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

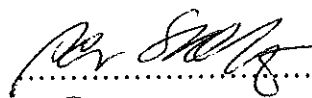
Övriga bestämmelser

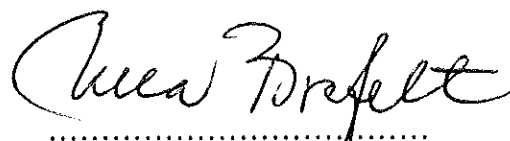
§ 36

Om föreningen upplöses ska detta förfaras enligt 9 kap § 29 i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.


 PER STOLTZ


 ULLA BREXELT