

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLEVIK UDDEN

1. Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hällevik Udden. Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och brygga som ligger i anslutning till föreningens hus, om det skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen med anledning av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavaren ska nyttja lägenheten enligt gällande detaljplan avsedda ändamål. Lägenheterna skall nyttjas för hotelländamål och bostadsrättshavaren får ej folkbokföra sig på föreningens adress. Bokningar/uthyrningar kan ske via den hotelloperatör som föreningen sluter avtal med.

2. Föreningens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Orust kommun, Västra Götalands län.

3. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

4. Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska så snart som möjligt, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

5. Insatser och avgifter m.m.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift skall erläggas månadsvis och i förskott samt fördelas efter bostadsrättshavarnas andelstal.

I årsavgiften ingår kostnader för drift, kapitalkostnader, skatter, underhåll av föreningens avgränsade ytor, avsättningar, avgift för eventuell samfällighet och dylikt samt övriga föreningskostnader. I årsavgiften ingår ej elförbrukning, vatten eller värme, vilka debiteras separat eller genom att vardera bostadsrättshavare har egna abonnemang.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift m.m

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5% och pantsättningsavgiften till högst 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

7. Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller organisationsnummer samt adress. Original eller styrkt kopia av förvärvshandlingar skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

8. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäli- gen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

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

9. Underhålls- och reparationsskyldighet

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och yttre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark och eventuell uteplats som ingått i upplåtelsen. I det fall bostadsrätten är försedd med egen och/eller gemensam brygga med båtplats så svarar bostadsrätts- havaren för underhåll och reparation av densamme.

Inom lägenheten står medlemmen för utöver sedvanligt underhåll även för samtliga delar i byggnaden, samtliga installationer samt maskinell utrustning.

Föreningen svarar endast för reparation av de stamledningar för vatten, avlopp och el som föreningen dragit fram till lägenheten.

10. Förändringar i bostadsrättslägenheten

Bostadsrättshavaren får inte företaga några väsentliga förändringar i lägenheten utan styrelsens skrift- ligen godkännande. Alla åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fack- mannamässigt.

Bostadsrättshavaren får t.ex inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. yttre förändring av byggnad som ändrar bebyggelsens estetiska karaktär, eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på byggnadens utsida (t.ex. utformning, färg på fasad, dörrar eller yttertak) utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Detta avser tex plank, staket, uppbyggnader, trappor, planterade växter. Arrangemang av icke permanent natur som kan verka skymmande eller störande för andra medlemmar eller som utgör hinder för andra medlemmar eller allmänhet får ej heller anordnas. I det fall arrangemang av ovan nämnd art uppförts utan styrelsens godkännande äger styrelsen rätt att anmoda bostadsrättshavare att på eget bevåg avlägsna arrangemanget. I det fall bostadsrättshavare inte avlägsnar arrangemang inom 14 dagar efter skriftlig anmodan kan styrelsen avlägsna arrangemanget på bostadsrättshavarens bekostnad.

Vad bostadsrättshavaren anbringat på fastigheten – och som inte utgör tillbehör till fastigheten – är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättshavaren för egendomen. Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga beslut från berörda myndigheter erhålls och överlämnas till styrelsen innan åtgärd påbörjas. Bostadsrättshavaren svarar även för att myndighetsbesluten efterlevs och fullföljs. Styrelsen har rätt att kräva in handlingar som styrker att så skett.

11. Försäkring

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens byggnader försäkrade, samt vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav inkl s.k. tilläggförsäkring.

12. Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavaren äger rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens medgivande. Styrelsen kan teckna ett uthyrningsavtal med en hotelloperatör. Medlem har då möjlighet att hyra ut på de villkor som uthyrningsavtalet stipulerar. Bostadsrättshavaren kvarstår dock fullt ut i sitt ansvar även vid en uthyrning.

13. Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen är skyldig att upprätta, tillhandahålla samt förvalta medlemsförteckning i enighet med för tidpunkten gällande lag.

14. Styrelsen och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, samt högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant, som ej behöver vara bosatt i föreningens fastighet eller medlem i föreningen, kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att Strana Utveckling AB har rätt att utse en ledamot och en suppleant. Rätten gäller fram till ordinarie föreningsstämma år 2030 eller till dess som Strana Utveckling AB skriftligen avstått denna rättighet. Ledamot och suppleant utsedda av Strana Utveckling AB behöver inte vara medlem i föreningen.

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

Revisorerna ska vara minst en och högst två samt en till två revisorssuppleanter. Revisorer och eventuella revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

15. Årsredovisning

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma skall medlemmarna få tilldelat kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen.

16. Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

17. Motionsrätt

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller enligt den tid som styrelsen bestämmer.

18. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

19. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i enighet med stadgarna
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §17
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

20. Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem skall anges i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller i undantagsfall genom postbefordran. Kallelse till stämman ska ske senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

21. Rösträtt

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.

22. Ombud, fullmakt

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

23. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

24. Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst summan av ett kvarts prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

26. Upplösning, likvidation m.m.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och eventuella upplåtelseavgifter.

27. Övrigt

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel, dvs via dator, förutsatt att det har godkänts på en föreningsstämma samt att föreningen i sin tur frågar medlemmen om han eller hon accepterar att ta emot informationen elektroniskt. Medlem som ej godkänt förfarandet samt den som samtyckt till detta kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få informationen på papper.

Beslut rörande stadgeändring skall godkännas av Strana Utveckling AB för att vara giltigt. Denna rättighet gäller fram till ordinarie föreningsstämma år 2030 eller till dess som Strana Utveckling AB skriftligen avstått rätten.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 9 maj 2022.