

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandlyckan i Borstahusen

Firma, säte och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Strandlyckan i Borstahusen.

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Landskrona, Skåne

§ 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler och tomtmark i anslutning till dessa, åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Övergång av bostadsrätt och Medlemskap

§4

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

§ 5

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

§ 6

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med föreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§ 7

Den som förvärvat andel i bostadsrätt skall beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer, de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§ 8

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

§ 9

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hen får stå kvar som medlem.

Avgifter

§ 10

Insats, andelstal, årsavgift samt övriga typer av avgifter i denna paragraf som framgår nedan fastställs av styrelsen. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och skall medge att avsättning till underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter görs enligt upprättad underhållsplan.

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap.16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder. Om det i årsavgiften ingår kostnader som genom mätning eller på annat sätt direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut och uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattas. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om avgift enligt denna paragraf inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma. Mandattiden är högst två år och ledamöter väljs för tiden fram till slutet av den ordinarie stämma det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs av föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara maximalt ett år.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och kassör. Bostadsrättsföreningen firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna, varav en skall vara ordförande.

§13

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§14

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll. Protokollet skall justeras av ordföranden, samt av den ledamot som styrelsen vid mötet utser till justeringsperson. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av protokollen.

§ 15

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 16

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en revisor och en suppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedning

§ 17

För att bereda och föreslå personer till föreningensförtroende uppdrag väljs vid ordinarie föreningsstämma en valberedning för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall bestå lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till sammankallande. Valberedningen skall till föreningsstämman även lämna förslag på arvode för styrelsearbetet för kommande verksamhetsår.

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Det åligger styrelsen att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

§ 19

Revisor åligger: att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 20

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar. Begäran skall ange vilket ärende som skall behandlas.

§ 21

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av dagordning.
5. Val av justeringsperson tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Prövande av om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om disposition av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden enligt §22.
19. Stämmans avslutande.

§ 22

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 23

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 21 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 24

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom personlig kallelse via utdelning eller utsändning av brev och/eller via e-post till samtliga medlemmar.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, hemsida, genom e-post eller genom brev.

§ 25

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo, eller annan medlem får agera ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original och får företräda endast en medlem utöver sig själv.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

§ 27

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.

§ 28

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

§ 29

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller 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 eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§30

Installationer och väsentliga utvändiga förändringar får endast utföras efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar. Förändringsarbetet är att betrakta som "Egen installation" och skall enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar hanteras utifrån dessa bestämmelser.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för ansökan om bygglov om så erfordras. Installationsarbetet får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och bevittnad kopia härav överlämnats till bostadsrättsföreningen. När installationsarbetet är utfört skall anmälan göras till styrelsen samt att bevittnad kopia av eventuellt slutbesiktningsprotokoll skall överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet av utfört installationsarbete enligt samma grunder som enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar gäller för lägenhetens inre.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att efter anmodan från bostadsrättsföreningen, helt eller delvis återställa aktuella utrymmen i ursprungligt skick om detta erfordras för att bostadsrättsföreningen skall kunna utföra underhåll eller ombyggnad av huset.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för kostnaden för i detta sammanhang erforderliga åtgärder. Detsamma gäller om bostadsrätten måste återställas till ursprungligt skick till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet över vilken bostadsrättsföreningen inte råder.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skador på föreningens egendom till följd av installationen som sådan eller som orsakats i samband med utförda arbeten, användning, underhåll eller återställningsarbeten liksom för person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av arbeten, användning, underhåll eller återställning av installationen.

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättsinnehavaren att särskilt tillse att förvärvaren övertar bostadsrättsinnehavarens skyldigheter enligt detta avtal gentemot bostadsrättsföreningen. Om inte så sker är bostadsrättsinnehavaren, i samband med avflyttningen, skyldig att återställa platsen och det aktuella utrymmet i ursprungligt skick om bostadsrättsföreningen begär det.

Vid återställande är bostadsrättsinnehavaren skyldig att reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av berörda arbeten.

§ 31

Vid användning av lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara ordning och skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren förväntas följa de ordnings- och trivsselföreskrifter som föreningen har.

§ 32

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall hen ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

§33

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

Underhåll

§34

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 35

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt §32. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§ 36

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§ 37

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har godkänts genom beslut vid föreningsstämma 2020-06-25 och antagits genom beslut vid extra föreningsstämma 2020-11-26