

REVIDERADE STADGAR FÖR BRF STRANDEN I YSTAD

Antagna vid föreningsstämman 2023-06-29

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stranden Ystad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter och tomter åt medlemmarna, för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Styrelsen har sitt säte i Ystad.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer.

Medlemsansökan till Brf. Stranden Ystad skall ske skriftligen. Ansökan skall åtföljas av styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet det avser samt pris. Samma gäller vid byte av lägenhet eller mottagen som gåva.

Fråga om medlemskap skall handläggas av styrelsen inom en månad från ansökan mottagits. Om formkraven i ansökan inte uppfyllts är ansökan ogiltig. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning gällande den sökande som kan påverka möjligheten att bli medlem.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas privatperson som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

En bostadsrätt får inte överlåtas så länge inte upplåtelseinsatsen ej till fullo är betald.

INSATSER OCH AVGIFTER MM

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställses av styrelsen.

Föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal, som är 1 för samtliga 14 lägenheter. Årsavgiften uppdelas i tolfte delar, debiteras och förfaller till betalning månadsvis.

Styrelsen kan besluta om att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets renhållning (hushållsavfall), konsumtionsvatten och anslutning till bredband kan beräknas efter andelstal. Medges tekniskt mätning av enskild lägenhets vattenförbrukning skall den gälla som underlag för debitering av konsumtionsvatten.

Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften skall vara 2,5 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgiften betalats i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt lagstadgade påminnelseavgifter och inkassoavgifter, mm.

UNDERHÅLL

§ 5

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet i föreningens fastighet, byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet och byggnader. Föreningens fastighet och byggnader skall besiktigas årligen alternativt då styrelsen finner en besiktning motiverad.

§ 6

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även den till lägenheten upplåtna marken. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för byggnadernas underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Tätskikt i våtutrymmen
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och yttre fönsterkarmar. För värmepanna, ventilationsanläggning och fast installerade elektriska komponenter som föreningen försett lägenheten med svarar föreningen för underhållet.

För reparation på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där arbetat för hens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningen kräver att varje lägenhetsägare upprätthåller adekvat hemförsäkring med skydd för tredjeman.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

§ 7

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

§ 8

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten och på tomten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, vatten, värmeslingor eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön, tomten, får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 9

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten, tomten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenstämmelse med kommunala myndigheters föreskrifter.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hens hushåll eller gästar hen eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

§ 10

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att, på bostadsrättsinnehavarens bekostnad enligt bostadsrättslagen regler, avhjälpa brister som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 11

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. En upplåtelse i andra hand kan aldrig omfatta mer än tolv månader och inte vara av korttidskaraktär.

§ 12

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, vilket är privat bostad.

§ 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala månadsavgift (del av årsavgift),
- Lägenheten utan samtycke uthyres i andra hand,
- Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående person(er) till men för föreningen eller annan medlem,
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

- Bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om
- Bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar,
- Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelsen inom tre månader kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten, bostadsrätten.

§ 15

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

§ 16

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade. Om bristerna inte åtgärdats inom skälig tid, tre månader, kan föreningen vidta nödvändiga åtgärder på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

STYRELSEN

§ 17

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen och suppleanterna väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Ordförande väljs för ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman utser ordförande, kassör och sekreterare samt övriga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av kassören och ytterligare en styrelsemedlem i förening, alternativt av styrelsen i förening.

§ 18

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och två justeringsmän.

§ 19

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter /eventuell suppleant i tjänst.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat för eller vid lika röstetal en mening som biträds av ordförande. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad av sådan egendom.

§ 21

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavaren har rätt, att på begäran, få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin egen lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 22

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 23

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 24

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma.

§ 25

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 27

Medlem som önskar lämna förslag till stämman (motion) skall anmäla detta senast en månad före ordinarie stämma, eller inom den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 28

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

§ 29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen

- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan om stämмоordförandens val av sekreterare
- 5 Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Fråga om resultatdispositioner
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsemedlemmar och revisorer för nästkommande år
- 14 Val av ordförande, för ett år
Val av kassör
Val av sekreterare
Val av övriga ledamöter
Val av suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16 Val av valberedning av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18 Stämman avslutas

§ 30

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller E-post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.



§ 31

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten 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.

§ 32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§ 33

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdförande biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 34

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

§ 35

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet delges medlemmarna via E-post och anslås i "Molnet"

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**§ 36**

Meddelande till medlemmarna delges via E-post och anslås i "Molnet".

FONDER**§ 37**

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas ursprungliga insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

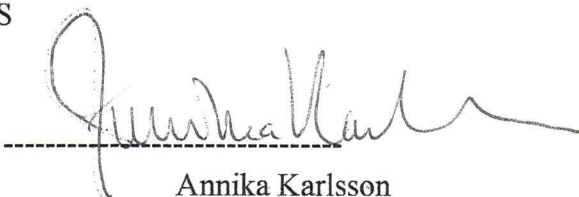
ÖVRIGT

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiskförening samt övrig lagstiftning.

BESTYRKES



Thomas Rosvall



Annika Karlsson