

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Pålsjö Strandpromenaden

Antagna vid extra stämma den 20 juni 2018

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1.

Föreningens Firma är Bostadsrättsföreningen Pålsjö Strandpromenaden

(org.nr 716438-4450).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för permanentboende, om inte särskilt avtalats, mot ersättning och utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Därtill kan föreningen mot avgift hyra ut lokaler och parkeringsplatser för personbilar.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljaren och köparen kommer överens om. Dock ankommer det på styrelsen att självständigt pröva frågan om medlemskap. När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

§ 3.

Medlemskap kan beviljas endast fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Denne får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte har för avsikt att nyttja lägenheten kan denne vägras medlemskap. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående som varaktigt sammanbott med honom får medlemskap inte vägras denne.

201810109527

Förvärvare av *andel* i bostadsrätt får vägras medlemskap endast om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller närstående som varaktigt sammanbor.

Den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, gåva, testamente eller liknande förvärv och som inte antagits till medlem får anmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras medlemskap, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. En överlåtelse/övergång är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits/övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER

§ 4.

Insats och årsavgifter samt hyresavgifter fastställs av styrelsen.

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av förvärvaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av pantsättaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH

SKYLDIGHETER

§ 5.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad kontinuerligt hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick och svara för dess samtliga funktioner. Detta innefattar ansvar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser underhåll/reparationer av sådana ledningar (stam-) för tv, telefon, avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten samt ventilationskanaler som föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer och anordningar

- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt och att det senare vid renovering sker på ett fackmannamässigt sätt
- Inredning och utrustning i kök, badrum/wc och övriga rum och utrymmen
- Ledningar och övriga installationer för avlopp inklusive golvbrunnar, värme (exklusive radiatorer), vatten (inklusive blandare) och ventilation (inklusive till- och frånluftsventiler) till de delar dessa inte är "stamledningar" enligt ovan
- Endast målning av vattenfyllda radiatorer
- Ledningar och övriga installationer för elektricitet från lägenhetens säkringstavla/undercentral
- Dörrar, glas och fönsterbågar dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönsterbågar
- Kostnader för materialinköp vid av föreningen beställt förebyggande underhåll och reparation av öppningsbara glaspartier på inglasad balkong/uterum samt samtliga kostnader som kan hänföras till direkt ovarsamhet eller försäkringsbar skada.
- Renhållning och snöskottning av tillhörande öppen balkong och uteplats.
- Ta del av till bostadsrätten inkommande post eller information.
- Skador i lägenhet samt i föreningens gemensamma utrymmen.

Föreningen kan utföra sådan underhållsåtgärd som enligt ovan åvilar bostadsrättshavaren, beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och berör bostadsrättshavarens lägenhet. Om begränsning i bostadsrättshavarens ansvar för reparation på grund av brand- eller vatten-ledningsskada samt ohyra i lägenheten finns bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 6.

Bostadsrätten får inte användas för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller den han ansvarar för (bl. a hushållsmedlemmar, besökare, inneboende, andrahandshyresgäst, uppdragstagare/hantverkare), använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Om bostadsrättshavaren, eller den han ansvarar för, vet eller har anledning misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte föras in i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

§ 7.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dock får denne **inte**, utan förfrågan och bifogat ritningsunderlag och utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktioner.
- Ändring/inkoppling på fastighetens centrala ledningar som påverkar avlopp, värme, vatten och husets centrala ventilation.
- Ändring av befintliga inglasningar av balkonger och uterum.
- Uppsättning av markis, parabol eller andra utomhusantennar.
- Plantering samt borttagning av häckar och liknande växtlighet.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten med tillhörande utrymmen.

Styrelsen får dock inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd enligt ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsens tillstånd kan förenas med skäligen villkor.

Underhålls- och reparationsarbete skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§ 8.

Bostadsrättshavaren får **inte** utan styrelsens tillstånd upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§ 9.

Företrädare för föreningen har rätt till tillträde till lägenheten när det behövs för:

- Tillsyn, besiktning eller arbete som föreningen ansvarar för.
- Att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.
- Utrotning av ohyra i huset eller på marken, även om lägenheten inte besväras av ohyra.
- Visning vid tvångsförsäljning eller avsägelse av bostadsrätten.

Meddelande om tillträde skall lämnas bostadshavaren i god tid för åtgärd som inte är akut.

§ 10.

Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet är förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om denne, eller i förekommande fall någon han ansvarar för:

- Dröjer med att betala årsavgift (som skall betalas månadsvis i förskott) mer än en vecka efter förfallodagen.
- Utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- Använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda.
- Inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller annan medlem i föreningen.
- Bidrar till ohyra i lägenheten eller till att ohyra sprids i föreningens hus.
- Åsidosätter sin skyldighet att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset eller på annat sätt bidrar till störningar som inte skäligen bör tålas av föreningen eller andra medlemmar.
- Åsidosätter sin skyldighet att följa de särskilda regler som föreningen meddelar.
- Vanvårdar lägenheten.
- Vägrar föreningen tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt.
- Helt eller till väsentlig del använder lägenheten till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse eller denne utan dröjsmål vidtar rättelse.

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

Har bostadsrättshavaren skilts från lägenheten till följd av uppsägning enligt ovan skall bostadsrätten tvångsförsälgas om inte berörda parter kommer överens om något annat.

§ 11

Föreningens parkeringsplatser får endast utnyttjas av personbilar med max. höjd 1700 mm och max. bredd 1900 mm. Tilldelning av platser sker enligt föreningens förda turordningslista.

SÄRSKILDA VILLKOR FÖR VISSA BESLUT

§ 12.

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall alltid fattas på en föreningsstämma.

§ 13.

Vid beslut jml Bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 16 § pl och 4 skall vid **oenighet** följande beslutsregler tillämpas. Vid beslut enligt:

- 9:16:1 blir beslutet om ändring av någon insats/andelstal som medför rubbning av de inbördes förhållandet mellan insatserna ändå giltigt om minst fyra femtedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och godkänts av hyresnämnden
- 9:16:4 blir beslutet om överlåtelse av föreningens hus ändå giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst fyra femtedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

STYRELSEN, FIRMATECKNARE m m

§ 14.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och ev. suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 15.

Styrelsen utser tre namngivna ledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 16.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 17.

Styrelsen skall enligt uppgjord planering löpande besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§ 18.

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

§ 19.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning där det även skall framgå medlems in- och utträde ur föreningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

§ 28.

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

Årsredovisning och revisionsrapport skall vara tillgänglig senast två veckor före årsstämman.

§ 29.

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 stadgar eller enligt lag.

§ 30.

Medlem får utöva sin rösträtt genom 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.

§ 31.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.