

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHILL

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Strandhill

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

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 denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrätten på sätt Styrelsen bestämmer.

§ 3

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

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM.

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av Styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt följande: lgh nr 1 16,250 %, lgh nr 2 19,375 %, lgh nr 3 30,00 %, lgh nr 4 34,375 %, lgh 5 uthyrs och har därmed inget andelstal så länge som uthyrning fortgår. Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter kan också fördelas efter uppmätt förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av Styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheters gemensamma ledningar (stam) för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens underhåll sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerat skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum, övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustningar inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning till lägenheten hörande balkong och uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

§ 6

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

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av Styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, inglasning av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennenordning.

Bostadsrättshavaren äger ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

§ 8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningens medlemmar meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas var behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 9

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. Om bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen ha rätt till det, kan Styrelsen ansöka om handräckning.

§ 10

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om Styrelsen gett sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt Styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 12

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och att denne inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet eller till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 14

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

§ 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 16

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra ledamöter, ingen suppleant.

Styrelseledamöter väljs av Föreningsstämman för högst två år.

Till Styrelseledamöter 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. Föreningens firma tecknas -förutom av Styrelsen- på det sätt som Styrelsen bestämmer.

§ 17

Vid Styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av Styrelsen utsedd justeringsman.

§ 18

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.

§ 19

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

§ 20

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

RÄKENSKAP OCH REVISION

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall Styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på Föreningsstämman från tiden från ordinarie Föreningsstämma fram till nästa ordinarie Föreningsstämma.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan ordinarie Föreningsstämma.

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och Styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie Föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 25

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

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till Stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt som Styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra Föreningsstämma skall hållas när Styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av medlemmarna begär detta hos Styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28

På ordinarie Föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av Styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisors berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
12. Fråga om ansvarsfrihet för Styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt Styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av Styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av Styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

§ 29

Kallelse till Föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på Stämman. Kallelse skall lämnas till samtliga medlemmar genom utdelning eller mail tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie Föreningsstämma och extra Föreningsstämma.

Styrelsen skall senast sex veckor före stämman lämna årsredovisning.

Senast tre veckor före stämman skall revisor avge revisionsberättelse.

Senast två veckor före stämman ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga för medlemmarna.

§ 30

Vid Föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan 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 Föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara biträde.

§ 32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal av 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 beslutas av Stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

§ 33

Vid ordinarie Föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess att nästa ordinarie Föreningsstämma hållits.

§ 34

Protokoll från Föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§ 35

Meddelande delges via utdelning eller mail.

FONDER

§ 36

Inom förening skall följande fond bildas:

- fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Återstående resultat skall balanseras i ny räkning.

Någon vinstutdelning skall ej ske, med undantag av vad som stadgas i § 37 nedan.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.

§ 37

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

Om Föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut så skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheterna andelstal.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid Föreningsstämma den 1/3 2018

Bestyrkes:

.....
Hans Medin