

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandgården

Antagna på stämma 2019-11-13

§ 1

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Strandgården.

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 6 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap § 10 bostadsrättslagen.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligt och behandlingen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 8

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

Avsättningen för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för en tid av högst 2 år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Mandattiden för hälften eller vid udda antal närmast högre antal skall vara ett år.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutförmär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fördras, då för beslutsförmär minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 12

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter minst två i förening, vid attest av mer än 5 basbelopp tecknas firman av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i föreningen att teckna dess firma.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd vicevärd, vilket själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknaren inte avhända föreningen dess fasta egendom eller fastighet. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller fastighet.

§ 15

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret, att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga

föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse som gjorts under besiktningen. Tidigast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen tillhandahålla en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna i föreningen.

§ 16

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn åligger:

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av § 4. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller e-post.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Medlem som ej bor inom fastigheten ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan av styrelsen känd adress.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa begäran hos styrelsen senast två veckor före stämman.

§ 19

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämman öppnas av den styrelsen utsett
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Val av 2 justeringsmän
4. Upprättande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Frågan om föreningsstämmans blivit utlyst i behörig ordning
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut om hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden
17. Stämman avslutas

§ 20

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgänglig för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet ska antingen vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vi lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall, bland annat fråga om ändringar av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlemmar i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även detta anges.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavaren död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denna som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergår till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor att lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

§ 25

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

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätten genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligt hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid ett månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för följande utrustning/funktioner tillhörande lägenheten:

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. Armatur för vatten (blandare, duschmunstycken m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningen, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.

- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten.
- Ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, tätningsslistor och låsanordningar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt av styrelsen godkänt utseende.
- Glas i fönster med tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningsslistor. Motsvarande gäller även för balkongdörrar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkongdörrar.
- Golvbrunn inklusive klämringen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Att minst en brandvarnare är i funktion.
- Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättsinnehavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier och fronter. Målning ska utföras enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Eventuella balkonglådor för växter eller dylikt ska hängas på insidan av balkongräcke.

Föreningen ansvarar för följande:

- Reparation av ledningar och avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvar för ledningarna för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Stamledning för el fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av yttersidorna av fönster och trappytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 1. Genom bostadsrättsinnehavarens vållande.
 2. Genom vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll, eller gästar denna
 - någon som bostadsrättsinnehavaren inrymt i lägenheten
 - någon som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, genomföra väsentliga förändringar i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denna använder lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denna ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som svaras för enligt § 28 tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller kan misstänkas innehålla ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 32

En bostadsrättshavare får endast upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till max 1 år, och förenas med villkor.

En administrativ avgift på 10 % av prisbasbeloppet per år tillkommer på årsavgiften vid beviljad upplåtelse i andra hand.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34

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

§ 35

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som anses vara förverkad, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lgh. upplåtes i strid med § 33 och 34.
4. Om 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, vilket bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 30 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 31 och han inte kan visa en giltig orsak till detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 36

Om föreningen upplöses ska detta förfaras enligt 9 kap § 29 i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

.....

.....