

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 Borgholms kommun, Kalmar län.

Räkenskapsår

§ 2

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Medlemskap

§ 3

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen.

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Medlemskap kan även beviljas juridisk person till vilken bostadsrätt upplåtes enligt de direktiv föreningsstämman beslutar.

Insats och avgifter

§ 4

Insats, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreninge

I årsavgiften ingår ej elförbrukning för respektive lägenhet. El debiteras separat via mätare avseende bostadsrättshavares lägenhet.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 om ersättning för inkassokostnader m m.

Fonder

§ 5

I föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse, firmateckning, förvaltning

§ 6

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter, samt minst noll och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas make/maka eller sambo.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

§ 7

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 8

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde 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.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

Det åligger styrelsen

att

avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att

upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att

minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Revision

§ 12

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 13

Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

§ 14

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast 3 veckor före föreningsstämman.

§ 15

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 16

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

§ 17

Medlem som önskar lämna motion till stämma skall anmäla detta skriftligt till styrelsen senast den 1 mars.

§ 18

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

§ 19

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 två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
9. Föredragning av styrelsen årsredovisning
10. Föredragning av revisors berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

§ 20

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, får enligt lag användas, elektroniska hjälpmedel tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före ordinarie och 1 vecka före extra föreningsstämma.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enl punkt 1-7 i § 19, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 21

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 dessa stadgar eller enligt lag.

§ 22

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst 1 år från utfärdandet. Medlem får medföra valfritt biträde. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 23

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 beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 24

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

Meddelanden till medlemmarna

§ 25

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller någon annan, då krav enligt lag finns på skriftlig information, använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Övergång av bostadsrätt

§ 26

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen lämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Kopia av överlåtelseavtalet skall också lämnas till styrelsen.

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

§ 27

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

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

Utan hinder för första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan två år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 28

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 29

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

Bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 30

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

§ 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användande av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till 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 vara behäftat med ohyra, får inte föras in i lägenheten.

Pga brandrisk råder eldnings- och grillningsförbud på lägenheternas balkonger och altaner.

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla en basvärme i lägenheten på minst +8 grader C.

Bostadsrättshavaren är skyldig att stänga av inkommande vatten när lägenheten ej brukas.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

§ 32

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar: Ytskikten samt underliggande tätskikt på rummens väggar, golv och tak. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten. Glas i fönster och dörrar. Lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av varmvattenberedare och radiatorer samt målning av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller

gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för dennes räkning. Vid vattenskada måste inkommande vatten ha varit avstängt vid bortavaro längre än en vecka, annars gäller inte föreningens ansvar för vattenskada.

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.

§ 33

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

§ 34

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

§ 35

Företrädare för föreningen 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.

Andrahandsupplåtelse

§ 36

Bostadsrättshavaren får inte upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke.

Utlåning av lägenhet får ske utan särskilt samtycke till nära anhörig under begränsad tid samt till nära god vän under högst två veckor.

Förverkande

§ 37

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,

3. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för 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.

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

§ 38

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

§ 39

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

Upplösning och likvidation

§ 40

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

§ 41

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.