



# Stadgar Brf Byerum Strandbad

2024-09-28

# Innehållsförteckning

Firma, ändamål och säte	3
Räkenskapsår	3
Medlemskap	3
Insats och avgifter	3
Fondering och underhåll	4
Styrelsen, firmateckning och förvaltning	4
Revision	6
Föreningsstämma	6
Meddelanden till medlemmar	8
Övergång av bostadsrätt	8
Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter	9
Andrahandsupplåtelse	12
Förverkande	12
Upplösning och likvidation	13
Övrigt	13

Dessa stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor, den 11 maj och den 28 september 2024.

## Firma, ändamål och säte

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad, 769605-4159.

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

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

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden samt att inhämta annan relevant information för att kunna göra en bedömning av den sökandes vilja och förmåga att som medlem kunna fullfölja sina ekonomiska åtaganden mot föreningen.

## Insats och avgifter

### § 4

Insats, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. I årsavgiften ingår ej elförbrukning för respektive 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 ska 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.

## Fondering och underhåll

### § 5

#### **Yttre fond**

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera, respektive ta i anspråk, medel för yttre underhåll.

### § 6

#### **Underhållsplan**

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
- regelbundet uppdatera underhållsplanen

### § 7

#### **Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## Styrelsen, firmateckning och förvaltning

### § 8

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter, samt minst noll (0) och högst tre (3) suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas make/maka/sambo eller av medlem utsett myndigt barn. Även en extern person kan väljas, dock kan maximalt en ledamot vara utomstående.

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

### § 9

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en person som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

### § 10

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.

### § 11

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall fattas av föreningsstämma. Det innebär att styrelsen eller firmatecknare, inte utan föreningsstämmas bemyndigande, får avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

### § 12

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

### § 13

Det åligger styrelsen att

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- 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
- senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning
- senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna

## Revision

### § 14

Revisorerna ska vara minst en (1) och högst två (2). Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma

### § 15

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

## 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. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns 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 av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

## § 20

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller, får enligt lag användas, elektroniska hjälpmedel tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-8 och 19 i § 19, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## § 21

### **Rösträtt, ombud och biträde**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra valfritt biträde.

## § 22

### **Närvarorätt**

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 den 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

#### **§ 24**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska bestå av minst två (2) ledamöter varav en (1) ledamot utses till ordförande för valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

#### **§ 25**

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre (3) veckor efter stämman.

### Meddelanden till medlemmar

#### **§ 26**

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

#### **§ 27**

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.

#### **§ 28**

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 ska 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.

### § 29

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.

### § 30

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

## Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

### § 31

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

### § 32

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 iaktas 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.

På grund av 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.

## § 32

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e) innerdörr, lister, foder, stuckaturer,
- f) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- g) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- h) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- i) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- j) elradiator, i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- k) elektrisk golvvärme och el-handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur, samt förbrukningsvaror till dessa,
- l) kopplingskåp för bredband, IP-TV och IP-telefoni samt därifrån utgående ledningar och anslutningar,
- m) köksfläkt och spiskåpa, som tillhör husets gemensamma ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt för löpande rengöring och vid behov, byte av filter,

- n) brandvarnare, och regelbundet utbyte av batterier till dessa,
- o) egna installationer i lägenheten och på tillhörande balkong,

**2.** Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Ej heller får bostadsrättshavaren utföra installationer på tillhörande balkong utan styrelsens skriftliga tillstånd.

**3.** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**4.** 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.

**5.** För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

**6.** Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

**7.** Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) ventilationskanal och ventilationsdon samt fläkt som ingår i husets ventilationssystem,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp och i fråga om ledning för bredband, IP-TV och IP-telefoni fram till lägenhetens kopplingskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong eller altandörr,

**8.** Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

### § 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

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

### § 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, inklusive uthyrning via förmedlingsbolag, utan styrelsens skriftliga 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 innehåses med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
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
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 34 §

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.

## Övrigt

### **§ 41**

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