

Stadgar för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMYGEHUS HAVSBAD

1997-11-08

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smygehus Havsbad.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrätthavarna i proportion till innehav av antal bostadsrätter eller andelar av bostadsrätt.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrätthavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus och övriga anläggningar blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Styrelse

§ 9

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

Ledamöter väljs på en period av två år.

Suppleanter väljs på en period av ett år.

Valen sker vid ordinarie stämma.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet.

Styrelsen kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i föreningen eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

Styrelsen äger vidare teckna borgen för lån som medlem upptager som förvärv av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten till föreningen.

§ 14

Styrelsen åligger:

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, om-

besörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorssuppleant, av vilka minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 16

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstycka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämma.

Ordinarie föreningsstämma skall vartannat år hållas i Bostadsrättsföreningens fastighet och vartannat år i Stockholm.

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Fråga huruvida kallelse till stämman behöriigen skett
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- e) Föredragning av revisionsberättelse
- f) Fastställande av balansräkning
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- i) Fråga om antal styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
- j) Fråga om arvoden, rese- och traktamentesersättningar till styrelseledamöter och suppleanter
- k) Val av styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
- l) Val av revisorer och revisorssuppleant
- m) Fråga om tillsättande av valberedning
- n) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas
- o) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt a) c) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor - bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 60-62 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Föreningen äger upplåta andel av bostadsrätt.

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall innehålla, förutom upplåtarens namn, fullständigt namn, personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes.

Vidare skall upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 23

Har bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§ 24

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller andel av

bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 25

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtaren och förvärvaren. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvaren dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noterings härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§ 27

Bostadsrättshavare äger ej, utan styrelsens tillstånd, överlåta andel i denne tillhörig bostadsrätt.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 29

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter, inventarier samt utrustning.

§ 30

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

§ 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse för de föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 32

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 33

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt att vägra bostadsrättshavarens samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan uppgörelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 34

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till andra ändamål än det avsedda.

§ 35

För tid under viken bostadsrättshavare inte utnyttjar sin lägenhet äger styrelsen för bostadsrättshavarens räkning upplåta lägenheten i andra hand. Inkomster från sådan andrandsupplåtelse skall fördelas lika mellan samtliga bostadsrättshavare i förhållande till deras innehav av bostadsrätter eller andelar av bostadsrätt.

§ 36

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen och därutöver

1. om lägenheten användes i strid med 34 §.
2. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
3. om i strid med 32 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltigt ursäkt.
4. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i punkterna 1-4 ovan, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 37

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som bostadsrättshavarna inbetalt.

§ 38

I allt, varom ej här ovan särskilt stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.