

Stadgar BRF Strand

Om föreningen

§1

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Strand**.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som innehar bostadsrätt kallas **bostadsrättshavare**.

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden september till och med augusti.

Medlemskap och överlåtelse

§5

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

§6

Medlemskap kan beviljas fysisk person 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.

Överlåtelsen är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

§7

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

§8

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§9

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§10

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

Avgifter

§11

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

§12

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta om i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, el, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning eller area.

§13

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter styrelsebeslut. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och får maximalt uppgå till 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och får maximalt uppgå till 1% av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsuthyrning får årligen maximalt uppgå till 10% av gällande prisbasbelopp, och betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningsstämma

§14

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före november månads utgång.

§15

Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till detta. Sådan stämma ska även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§16

Kallelse till stämma skall ske skriftligen till samtliga medlemmar genom utdelning och skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämma.

§17

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§18

På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
- b. Val av ordförande vid stämman.
- c. Val av sekreterare vid stämman.
- d. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e. Fråga om kallelse av stämman behörigen skett.
- f. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g. Föredragning av revisorernas berättelse.
- h. Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i. Beslut om resultatdisposition.
- j. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår.
- l. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m. Val av revisorer och suppleant.
- n. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall utöver punkt a-e ovan, förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§19

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§20

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

§21

Stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom den mening som biträds av ordföranden. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

För vissa beslut, bland annat i fråga om ändring av dessa stadgar, krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§22

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§23

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Styrelse och revision

§24

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§25

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§26

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§27

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsens utsedd vicevärd, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

§28

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§29

Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året.
- minst en gång årligen innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilket årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret.

- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.
- föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt bostadsrättslagen 9 kap. 8-11 §§.

§30

Två revisorer och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§31

Det åligger revisorerna att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§32

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar således för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens innanfönster samt tillhörande beslag och låsanordning
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- målning av vattenfyllda radiatorer
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjäna endast bostadsrättshavarens lägenhet
- säkringskåp (eller motsvarande) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum och andra våtutrymmen svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin

- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- i förekommande fall tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- i förekommande fall köksfläkt
- rensning av vattenlås
- i förekommande fall diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§33

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§34

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§35

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§36

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

§37

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§38

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Användning av bostadsrätten

§39

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för 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.

§40

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta de som bor i omgivningen för sådana störningar att de inte skäligen bör tålas. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gästar bostadsrättshavaren, eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§41

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 eller har rätt att utföra.

§42

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen givit sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall i god tid skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd för andrahandsupplåtelse. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå, samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§43

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

Förverkande

§44

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullfölja sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen.
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. lägenheten används i strid med 39 eller 43 §§.

4. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 40 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 41 § och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte en oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§45

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§46

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

Övriga bestämmelser

§47

Meddelanden och information till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, eller genom utdelning.

§48

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan, får istället avsättning till fonden göras enligt planen.

§49

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§50

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och i andra tillämpliga lagar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.