

# STADGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen i Allarp

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

Föreningens namn, verksamhet och säte	§ 1
Medlemskap	§ 2-4
Avgifter	§ 5-6
Övergång av bostadsrätt	§ 7
Styrelse och revisorer	§ 8-9
Räkenskapsår	§ 10
Föreningsstämma	§ 11-12
Medlems röst	§ 13
Bostadsrättshavarens ansvar	§ 14
Andrahandsuthyrning	§ 15
Fonder	§ 16
Förändring i lägenhet	§ 17
Underhåll	§ 18
Föreningens vinst	§ 19
Upplösning och likvidation	§ 20

## § 1 Föreningens namn, verksamhet och säte

---

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Strandängen i Allarp. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens styrelse har sitt säte i Laholms kommun, Hallands län.

## § 2 Medlemskap

---

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får förvärva bostadsrätt efter styrelsens samtycke. Detta ska göras efter beaktande av att föreningen ej, under några omständigheter, får bli en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. Medlemskap får inte heller nekas den som förvärvat bostadsrätt inom föreningens hus även om denne ej avser vara stadigvarande på adressen.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. En överlåtelse är även ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas till medlem i föreningen. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare skall erhålla upplåtelsehandling som innehåller uppgifter om parternas namn, lägenhetsbeteckning samt yta och rumsantal. Därutöver skall insatsbelopp, årsavgift som ska utgå samt eventuell, av styrelsen beslutad, upplåtelseavgift.

### **§3 Antagande av medlem**

---

Antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap med förutsättning av enhälligt styrelsebeslut samt att inträdet ej innebär att bostadsrättsföreningen riskerar att betecknas som en oäkta bostadsrättsförening.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **§4 Uteslutning av medlem**

---

En medlem får ej uteslutas eller utträda så länge den innehar bostadsrätt i föreningen. Anmälan om utträde skall göras skriftligen.

### **§5 Årsavgifter, andelstal och övriga avgifter**

---

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **§6 Övriga avgifter**

---

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **§7 Övergång av bostadsrätt**

---

Bostadsrättshavaren äger fri rätt att överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Föreningen förbehåller sig dock rätten att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som finns angivna i stadgarna.

Bostadsrättshavare som överlåtit bostadsrätten till annan medlem ska göra en skriftlig anmälan till bostadsrättsföreningen där överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett framgår.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer/organisationsnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **§8 Styrelse**

---

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§9 Revisorer**

---

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§10 Räkenskapsår**

---

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

## **§11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

---

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen

7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 12 Kallelse till föreningsstämma**

---

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

## **§ 13 Medlems röst**

---

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar**

---

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

### Till bostaden räknas:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i bostaden och övriga utrymmen tillhörande bostaden, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- bostadens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i bostaden och betjänar endast den aktuella bostaden,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av hela byggnadens ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- säkringsskåp, samtliga elledningar i bostaden samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- bostadens värmesystem, såsom värmepump, radiatorer, handdukstork och golvvärmesystem om dessa endast tjänar den enskilda bostaden, samt
- brandvarnare

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för bostaden enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om bostaden är utrustad med balkong, altan eller hör till bostaden mark/uteplats, staket och/eller häck som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för underhåll, renhållning, snöskottning och halkbekämpning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de

anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder bostaden och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningens medlemmar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i bostaden eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i bostaden.

## **§15 Bostadsrättsföreningens ansvar**

---

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 14, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett bostaden med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett bostaden med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation

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

## **§16 Andrahandsuthyrning**

---

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem som bostaden skall upplåtas

Styrelsen ska ge samtycke enligt ovan såvida inte bedömning görs att detta medför olägenheter för bostadsrättsföreningen. Vägrar styrelsen att ge samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda bostaden och hyresnämnden lämnar tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Bostadsrättshavaren får emellertid inte inrymma utomstående personer i bostaden, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen.

Under perioden 1 juni och 30 september äger dock bostadsrättshavaren rätt att hyra ut lägenheten utan styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren är däremot skyldig att upplysa hyresgästen om föreliggande ordningsregler enligt dessa stadgar samt vad som anges enligt 7 Kap. §18 BrL.

## **§ 16 Fonder**

---

### *Yttre fond*

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

### *Inre fond*

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter. Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten. Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag. Uttag ur fonden kan gälla både arbetskostnader och materialkostnader. Uttag ur fonden ska styrkas med kvitto eller offert.

## **§ 17 Förändring i lägenhet**

---

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## **§ 18 Underhåll**

---

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Tills dess att en underhållsplan upprättats skall avsättning ske med minst 35 kronor per kvadratmeter.

## **§ 19 Föreningens vinst**

---

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

## **§ 20 Upplösning av föreningen**

---

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **Övrigt**

---

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

**ROBIN JOHANSSON 9205074330**

9ece0632-c846-49fe-88ce-2122b30aa7f0 - 2022-02-03 13:14:34 UTC +02:00

BankID - a425a66b-8753-480e-8256-e5fa8a33bd8b - SE

**Johan Fredrik Johnsson 199205205777**

f70a3cfe-92ee-462a-9e1d-a5cabcac38f3 - 2022-02-03 13:48:22 UTC +02:00

BankID - be836c90-3e68-4e1c-8a95-da3a15c6eaed - SE

**Björn Gunnar Broberg 6511211531**

d5202597-5d6b-495d-ba1a-10fd8d5198a9 - 2022-02-03 21:52:59 UTC +02:00

BankID - cf8768e2-9657-4bb3-8f3b-d6145b2e2910 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende