

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENING

Stadgar för:

Bostadsrättsföreningen Strömsnäsbruk Ferieby

Org nr 769609-8651

Sunnerbogatan 30 C och D samt 32 C och D, 287 32 Strömsnäsbruk

9 juni, 2018

## §1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Strömsnäsbruk Ferieby.

## §2 Ändamål och verksamhet

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.

## §3 Föreningens säte

Styrelsen har sitt säte i Strömsnäsbruk, Markaryds Kommun.

## §4 Överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

## §5 Medlemskap

5.1 Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, juridisk person kan dock vägras medlemskap. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

5.3 Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

5.4 Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

## **§6 Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

6.1 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

6.2 Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

6.3 Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

6.4 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

6.5 Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

6.6 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 med mera.

## **§7 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

7.2 Ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

7.3 Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar samt all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.

7.4 Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.

7.5 Lister, foder och stuckaturer, innerdörrar, säkerhetsgrindar.

7.6 Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning, elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

7.7 Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar, varmvattenberedare.

7.8 Ventiler till ventilationskanaler.

7.9 Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

7.10 Installation av brandvarnare är obligatoriskt och dessa ska fungera.

7.11 Fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

7.12 Inredning, belysningsarmaturer, vitvaror, sanitetsporcelain, golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn.

7.13 Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt, elektrisk handdukstork.

7.14 I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.

7.15 I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat vitvaror, köksfläkt, ventilationsdon, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt kranar och avstängningsventiler.

7.16 Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

7.18 Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

7.19 Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

7.20 Om förråd, garage eller annat lägenhetskoment hör till lägenheten skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

## **§8 Bostadsrättshavarens försummelser**

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 uppmaning till rättelse, rätt att åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **§9 Bostadsrättshavarens ansvar för tidigare innehavare**

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

## **§10 Gemensamma underhållsåtgärder**

Föreningsstämman kan, i samband med gemensamma underhållsåtgärder, besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende delar av lägenheten som medlem ansvarar för.

## **§11 Förändringar i lägenheten**

11.1 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

11.2 Väsentliga förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för bland annat avlopp, värme, bas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

11.3 Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **§12 Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom fastigheten och rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som uträttar arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

## **§13 Rätten för föreningens företrädare att få komma in i lägenheten**

13.1 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 eller har rätt att utföra.

13.2 Om bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

13.3 Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

## **§14 Upplåtelse i andra hand**

14.1 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

14.2 Bostadsrättshavare 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 lägenheten skall upplåtas.

14.3 Styrelsen har rätt att begära en kopia av andrahandskontraktet.

14.4 Bostadsrättshavare får inte inhysa utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## **§15 Ändamål för lägenhetens användande**

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

## **§16 Förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet**

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

16.1 Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.

16.2 Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

16.3 Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.

16.4 Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

16.5 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.

16.6 Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skicks inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

16.7 Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

16.8 Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

16.9 Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## **§17 Anmodan att vidta rättelse**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## **§18 Uppsägning till avflyttning**

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

## **§19 Tvångsförsäljning**

19.1 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

19.2 Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **§20 Styrelsens sammansättning och val av styrelse. Firmateckning**

20.1 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

20.2 Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år, varje år väljs två eller tre styrelseledamöter och en suppleant. Vid val av helt ny styrelse väljs två eller tre av ledamöterna och en av suppleanterna för ett år, övriga väljs för två år.

20.3 Styrelsen kan bestå av högst en styrelseledamot och en suppleant som inte är medlemmar i föreningen. Övriga ledamöter och suppleanter skall vara medlemmar.

20.4 Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner, sambo, närstående till medlem eller personer som på annat sätt anses bidra till styrelsearbetet.

20.5 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

20.6 Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

## **§21 Styrelsens sammanträden**

21.1 Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall diarieföras och förvaras på ett betryggande sätt.

## **§22 Styrelsens beslut**

22.1 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

22.2 Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

22.3 För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

### **§23 Styrelsens ansvar**

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

### **§24 Medlems- och lägenhetsförteckning**

24.1 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

24.2 Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

24.3 Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

### **§25 Räkenskapsår och årsredovisning**

25.1 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

25.2 Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§26 Revisorer**

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

26.2 Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

### **§27 Avgivande av revisionsberättelse till styrelsen**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.



## **§28 Redovisningshandlingar tillgängliga för medlemmarna**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma.

## **§29 Ordinarie föreningsstämma**

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

## **§30 Medlems förslag på ärenden till ordinarie föreningsstämma**

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta inom den tidpunkt styrelsen bestämmer.

## **§31 Extra föreningsstämma**

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

31.2 Kallelse till extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före extra föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

## **§32 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om antal revisorer och suppleanter
18. Val av revisor/er och suppleanter
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. Föreningsstämmans avslutande

### **§33 Kallelse till föreningsstämma**

33.1 Styrelsen kallar till föreningsstämma.

33.2 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

33.3 Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.

33.4 Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet samt genom utskick via epost, alternativt pappersutskick till de som inte har e-post.

### **§34 Rösträtt och röstning genom ombud**

34.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

34.2 Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

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

34.4 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

34.5 Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt.

34.6 Ombud får bara företräda en medlem.

34.7 Medlem eller ombud får på föreningsstämma medföra ett biträde.

### **§35 Föreningsstämmans beslut**

35.1 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

35.2 Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

35.3 För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

35.4 Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

### **§36 Val av valberedning**

Valberedning väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **§37 Protokoll från föreningsstämman**

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna, eller skickas, senast tre veckor efter stämman hållits.

### **§38 Meddelanden till medlemmarna**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller via epost.

### **§39 Fond för yttre underhåll samt underhållsplan för yttre underhåll**

39.1 Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.

39.2 Föreningen skall ha en upprättad underhållsplan.

Styrelsen ska:

39.3 I enlighet med upprättad underhållsplan årligen budgetera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

39.4 Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.

39.5 Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

## **§40 Fond för inre underhåll**

40.1 Inom föreningen skall finnas fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

40.2 Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

40.3 Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

40.4 Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

## **§41 Över- och underskott av bostadsrättsföreningens verksamhet**

Det över- eller underskott som kan uppstå av bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## **§42 Upplösning av föreningen**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 9 juni 2018.