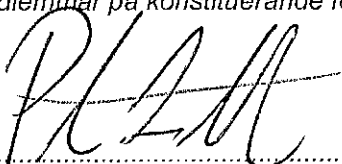


Normalstadgar lokal sept 2016

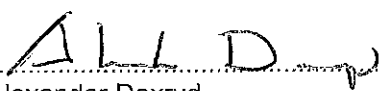
2016102702976

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Ängen 7**

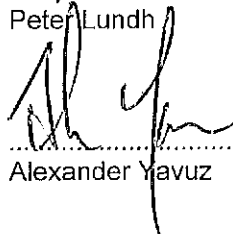
*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 2016-09-30.*



Peter Lundh



Alexander Doxyrd



Alexander Yavuz

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ängen 7.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Halmstad kommun.

**Räkenskapsår**

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0701-0630.

**Registrerad av Bolagsverket 2016-11-14**

## Medlemskap

### 5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

### 6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

## Avgifter

### 7 §

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift samt *upplåtelseavgift* fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för resp. lokal bestäms utifrån andelstalet så att det kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten *eller* elektrisk ström *skall erläggas efter andelstal, area eller faktisk förbrukning*.

*Vidare kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående ersättning för IT- och mediatjänster skall erläggas med lika stora belopp per lokal.*

*Med renhållning avses även sådan tillkommande sophantering i den omfattning som krävs för lokalen bedriven verksamhet. Tillkommande kostnader kan även debiteras särskilt.*

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lokal och år får uppgå till 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

## **Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst**

### **8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lokalarean, eller det högre/lägre belopp enligt underhållsplan. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

## **Styrelse**

### **9 §**

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

## **Konstituering och beslutförhet**

### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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.

## **Firmateckning**

### **11 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## **Avyttring m.m.**

### **12 §**

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

## Revisor

### 13 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning  
samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

### 14 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## Kallelse till stämma

### 15 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningen *samt* genom brev *eller e-post*. Medlem, som *hyr ut i andrahand*, skall kallas genom brev *eller e-post* under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom brev *eller genom e-post*.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma, *samma kallelsetid gäller även för extra stämma*.

## Motionsrätt

### 16 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen *senast den 1 oktober eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer*.

## Dagordning

### 17 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13) Val av revisor och suppleant
- 14) Ev. val av valberedning
- 15) Beslut om arvoden till styrelse och revisor
- 16) Eventuella motioner, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## Röstning, ombud och biträde

### 18 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, *registrerad partner*, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt *i original*. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

*En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.*

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

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

## Formkrav vid överlåtelse

### 19 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lokal upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelse-avgift skall uttas, skall även den anges.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lokal som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

### 20 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 21 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

All förvaring skall ske inne i lokalen/bostadsrätten.

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens fastighet försäkrad samt, vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla försäkring gällande den egna verksamheten och de inventarier som bedrivs i lokalen. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att åtgärda alla eventuella krav som myndighet kan ställa på bostadsrätten *och verksamheten*.

### 22 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lokalen utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lokalen.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### 23 §

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

## 24 §

När bostadsrättshavaren använder lokalen skall han eller hon se till att de som verkar i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras miljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lokalen iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. 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 dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 25 §.

Om det förekommer sådana störningar i nyttjandet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör,

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lokalen.

## 25 §

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

Bostadsrättshavaren och/eller bostadsrättshavarens hyresgäst skall bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

I de fall köparen upphör med att bedriva momspliktig verksamhet eller säljer lokalen till annan köpare som inte bedriver momspliktig verksamhet och det uppkommer merkostnader för föreningen i anledning av detta med hänsyn tagen till aktuellt momsåtagande så förbinder sig bostadsrättshavaren att gentemot Bostadsrättföreningen ersätta föreningen för alla uppkommande kostnader som är hänförliga till bostadsrättshavarens bristande åtgärder.

## 26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lokalen räknas:

- lokalens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lokalens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lokalens fönster och dörrar,
- värmesystem såsom värmepanna/värmepump eller dylikt, värmeledningar inom lokalen,
- rensning av ventilationskanaler/rökgångar,
- lokalens ytter- och innerdörrar samt
- skyltning,
- svagströmsanläggningar.

Härutöver har bostadsrättshavaren skötselansvar för, i förekommande fall, marken i anslutning till lokalen.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lokalen med ledningarna och dessa tjänar fler än en lokal. Detsamma gäller sprinkler anläggning, rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för mätning av förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lokalen med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lokal. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lokalen eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lokalen. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lokalen.

### **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

#### 27 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lokalens skick enligt 26 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lokalens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **Tillträde till lokalen**

#### 28 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 27 §. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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 hans eller hennes lokal inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### **Övriga bestämmelser**

#### 29 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

#### 30 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, *lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning*.