

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus (769636-2081)

Upprättad i oktober 2019 av



Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheten
 - 3 Anskaffningskostnad och finansiering
 - 4 Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 5 Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar
 - 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
 - 7 Insatser och årsavgifter
 - 8 Ekonomisk prognos
 - 9 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
- Intyg
- Bilagor
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Beräkning av taxeringsvärde

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB

Baltzarsgatan 37

211 36 Malmö

Tel. 040-611 99 60

E-post: info@svenskboratt.se

www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus (769636-2081) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheterna Halmstad Kemisten 6 och Halmstad Kantorn 2.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på från säljaren erhållna drifts-, förvärvs- och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som är ett väl motsvarar nuvarande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekonomiska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i November 2019.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske Vecka 49 & Vecka 50 2019.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5 § Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Halmstad Kemisten 6 och Halmstad Kantorn 2	
Adress	Bryngelshusgatan nr 21-59 61-95	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	2 488 kvm varav Kemisten 6 om 1 335kvm och Kantorn 2 om 1.153kvm	
Bostadsyta	3 838 kvm	
Byggnadsutformning	19 radhus om 3vån där lgh 1är i bottenplan och lgh 2 är på vån 2&3. Tot 38st	
Byggnadsår	2019	
Försäkring	Fullvärde	
Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder	
Taxeringsvärde	Preliminärt 82 200 000 kr. Varav markvärde 17 200 000 kr och byggnadsvärde 65 000 000 kr	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund	Pålad Grundläggning.
	Ytterväggar	Betongelement.
	Fasader	Rå betong med primer, Målad betong, Fasadtegel
	Yttertak	Enlags taktäckning av papp
	Balkonger	Balkongplattor av obehandlad betong. Balkongbjälklagskant målas, pinnräcken av aluminium. Vissa balkonger kommer kläs med perforerad plåt
	Innerväggar	Gips på stålreglar.
	Lghskiljandeväggar	Betong
	Bjälklag	Betong
	Värme	Fjärrvärme med radiatorer.
	Ventilation	FTX system i varje lägenhet med möjlighet till forcering i kök. Spiskåpor ingår i ventilationsanläggningen.
	El	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje bostad. Separata abonnemang
	TV/Internet	Bostäderna är anslutna till fiber. I varje lägenhet monteras ett mediaskåp med kopplingspanel för datauttagen i lägenheten, plats för router och eluttag.
	Ytterdörr	Entrédörr av villatyp med brytskydd och ringklocka.
	Fönster/fönsterdörr	Trä med aluminiumklädd utsida
	Förråd	Finns i lägenheterna utom för lgh 101 och 201 som är placerad på grönytan vid uteplatsen. Golv av dammbunden betong, väggar av träpanel, taket är omålat och förrådet är oinrett.
	Belysning	Fast takbelysning i bad, och kök.
	Uteplats	Uteplats med trädäck.
	Framsida:	Plattor i kombination med packat stenmjöl.
	Parkering	Föreningen förfogar över 29st parkeringar i 2st gemensamhetsanläggningar, 23 av parkeringarna är heladagen parkering och 6st är kväll/nattparkering.. Parkeringskort löses mot avgift. Även parkering på gator i anslutning till fastigheterna.
	Markbeläggning och utemiljö	Uteplats med trädäck. Färdig alternativt sådd gräsmatta på baksidan med häckar i tomtgränser.
	Övriga utrymmen	Varje radhus om 2 bostäder delar skötseln av entrésidan och sophertering. Varje radhus har 2 sopkärl på framsidan

Kortfattad rumsbeskrivning	Entré	Golv: Klinker. Väggar: Målade släta innerväggar. Inredning: Garderob med hyllplan och klädstång. Brandvarnare
	WC	Golv: Klinker Väggar: Gråmålade, frimärke kakel Inredning: Spegelskåp, tvättställ, WC.
	Kök	Golv: Parkett. Väggar: Målade Kakel ovan bänkskiva. Inredning: Vedum Maja vitmålade skåpsluckor, Handtag rostfritt, Bänkskiva laminat, Inbyggnadsugn vit Induktionshäll, Diskmaskin vit Kyl/frys vit, Diskbänk rostfri, Stänkskydd kakel vit, Sockel vit.
	Klädkammare/förråd	Golv: Parkett. Väggar: Målade släta innerväggar. Övrigt: Hatthylla och klädstång
	Vardagsrum	Golv: Parkett. Väggar: Målade släta innerväggar. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
	Sovrum	Golv: Parkett. Väggar: Målade släta innerväggar. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
	Badrum	Golv: Klinker. Väggar: Vitt kakel. Tvättställ med kommod och engreppsblandare med spegelskåp Toalettstol Duschhörna Komfortvärme ansluten till hushållselen Tvättmaskin – vit Torktumlare – vit Kombimaskin i vissa lägenheter, se bofaktablad Bänkskiva ovan tvättmaskin/torktumlare eller kombimaskin Handdukstork

Mindre avvikelser kan uppkomma avseende yta, utseende eller utförande till följd av ändrade förhållanden som inte är kända vid planens upprättade eller som är föranledda av byggtekniska omständigheter.

3. Anskaffningskostnad och finansiering

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 152 204 000 kr, varav 49 894 000 kr finansieras via lån och 102 310 000 kr via insatser.

Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider, till exempel:

1/3: 1 år

1/3: 3 år

1/3: 5 år

Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränteprognos över tiden framgår av tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Anskaffningskostnad				
Anskaffningskostnad				152 204 000
Vari ingår bl.a. köpeskilling, entreprenadkostnad, förvärv av aktier, konsultkostnad och lagfartskostnad.				
Finansieringsplan				
		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	49 894 000	2,00%	997 880	498 940
Insatser	102 310 000			
Totalt	152 204 000			
Preliminärt taxeringsvärde				
		%	Mark	Byggnad
Bostäder	82 200 000	100	17 200 000	65 000 000
Taxeringsvärde beräknat enligt Skatteverkets hemsida. Se bilaga.				
Omfattning				
Fastigheten omfattar 3 838 kvm bostadsyta och 2 488 kvm tomtareal.				

4. Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren. Därefter utgår fastighetsavgift enligt tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Samfällighetsavgift

Fastigheten Kemisten 6, Kantorn 2 ingår i 2st gemensamhetsanläggningar med ändamål att förvalta parkeringar. Föreningens andel är 19/168 resp 4/72.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	2 409 960	2 409 960
Utdebitering TV, bredband och telefoni	73 000	73 000
Summa intäkter	2 482 960	2 482 960
Drift- och underhållskostnader		
Vattenförbrukning	71 000	71 000
Uppvärmning (fjärrvärme)	229 000	229 000
Elförbrukning (exkl hushållsel)	23 000	23 000
TV, bredband och telefoni	73 000	73 000
Kostnad samfällighet parkeringar	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	47 000	47 000
Försäkringar	31 000	31 000
Löpande underhåll	38 000	38 000
Fastighetsskötsel, utvändig, trädgård, snöröjning etc	66 000	66 000
Föreningen (arvode till styrelse revisorer samt etc)	30 000	30 000
Summa driftkostnader	738 000	738 000
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	997 880	997 880
Avskrivning	1 203 560	
Amortering		498 940
Summa kapitalkostnader	2 201 440	1 496 820
Vinst före skatter	281 520	986 140
Kostnader totalt	2 939 440	2 234 820
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-456 480	248 140
Avsättning till underhållsfond (30 kr/kvm)	115 140	

5. Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat. Den ekonomiska planen bygger på att föreningen tillämpar linjär avskrivning över 100år i sin redovisning.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	82 200 000
Mark	17 200 000
Byggnad	65 000 000
Byggnadens andel	79,08%
Anskaffningskostnad	152 204 000
Avskrivningsunderlag	120 355 961
Avskrivning/år	1 203 560

Avsättningar

Årligen avsätts 115 140 kr, motsvarande 30 kr/kvm boarea, till underhållsfonden.

Amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar 1,00 % av det ursprungliga lånebeloppet årligen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningens ekonomi.

Lån	49 894 000
Amortering	1,00 %

År	Belopp	Rest
1	498 940	49 395 060
2	498 940	48 896 120
3	498 940	48 397 180
4	498 940	47 898 240
5	498 940	47 399 300
6	498 940	46 900 360
7	498 940	46 401 420
8	498 940	45 902 480
9	498 940	45 403 540
10	498 940	44 904 600
11	498 940	44 405 660

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna ska fördelas enligt nedan för att motsvara lägenheternas marknadsvärde. Se nedanstående tabell.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

7. Insatser och årsavgifter

Detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

Nyckeltal	
Insats	26 657 kr/kvm
Årsavgift	628 kr/kvm
Drift och föreningsräntor	498 kr/kvm
Amortering	130 kr/kvm
Belåning	13 000 kr/kvm
Avskrivning	314 kr/kvm
Anskaffningsvärde	39 657 kr/kvm
Avsättning	30 kr/kvm
Kassaflöde	65 kr/kvm

Lgh #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Års-avgift	Månads-avgift
101	58,0	1,6681	1 920 000	40 200	3 350
102	61,0	1,7353	1 960 000	41 820	3 485
103	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
104	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
105	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
106	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
107	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
108	61,0	1,7353	1 990 000	41 820	3 485
109	61,0	1,7353	1 960 000	41 820	3 485
1 010	61,0	1,7353	1 960 000	41 820	3 485
111	147,0	3,6623	3 460 000	88 260	7 355
112	147,0	3,6623	3 460 000	88 260	7 355
113	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
114	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
115	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
116	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
117	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
118	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
119	147,0	3,6623	3 450 000	88 260	7 355
1 110	147,0	3,6623	3 490 000	88 260	7 355
201	51,0	1,5112	1 750 000	36 420	3 035
202	57,0	1,6457	1 900 000	39 660	3 305
203	57,0	1,6457	1 900 000	39 660	3 305
204	57,0	1,6457	1 930 000	39 660	3 305
205	57,0	1,6457	1 930 000	39 660	3 305
206	57,0	1,6457	1 930 000	39 660	3 305
207	57,0	1,6457	1 930 000	39 660	3 305
208	57,0	1,6457	1 930 000	39 660	3 305
209	60,0	1,7129	1 960 000	41 280	3 440
211	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
212	139,0	3,4830	3 370 000	83 940	6 995
213	139,0	3,4830	3 370 000	83 940	6 995
214	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
215	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
216	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
217	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
218	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
219	139,0	3,4830	3 410 000	83 940	6 995
<i>Totalt: 38</i>	<i>3 838,0</i>	<i>100,00</i>	<i>102 310 000</i>	<i>2 409 960</i>	<i>200 830</i>

8. Ekonomisk prognos

Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	997 880	1 086 691	1 173 507	1 258 327	1 341 151	1 421 979	1 796 184	1 696 396
Drift- och underhållskostnader	738 000	752 760	767 815	783 172	798 835	814 812	899 618	993 251
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	68 378
Summa kostnader (löpande)	1 735 880	1 839 451	1 941 322	2 041 498	2 139 986	2 236 791	2 695 802	2 758 025
Avskrivning	1 203 560	1 203 560	1 203 560	1 203 560	1 203 560	1 203 560	1 203 560	1 203 560
Intäkter								
Årsavgifter	2 409 960	2 517 034	2 622 478	2 726 298	2 828 503	2 929 099	3 408 237	3 492 680
Utdebitering TV mm	73 000	74 460	75 949	77 468	79 018	80 598	88 987	98 248
Årets resultat	-456 480	-451 517	-446 455	-441 291	-436 025	-430 653	-402 138	-370 656

Kassaflöde

Årsavgifter	2 409 960	2 517 034	2 622 478	2 726 298	2 828 503	2 929 099	3 408 237	3 492 680
Summa kostnader	1 735 880	1 839 451	1 941 322	2 041 498	2 139 986	2 236 791	2 695 802	2 758 025
Amortering	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940
Årets kassaflöde	248 140	253 103	258 165	263 328	268 595	273 967	302 481	235 715
Ackumulerat kassaflöde	248 140	501 243	759 408	1 022 736	1 291 331	1 565 297	3 019 545	4 152 801

Avgifter

Summa kostnader (löpande)	1 735 880	1 839 451	1 941 322	2 041 498	2 139 986	2 236 791	2 695 802	2 758 025
Amortering	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940	498 940
Förvaltningsnetto	133 000	135 660	138 373	141 141	143 963	146 843	162 126	179 000
Avsättning till underhållsfond	115 140	117 443	119 792	122 187	124 631	127 124	140 355	154 963
Summa avgifter	2 409 960	2 517 034	2 622 478	2 726 298	2 828 503	2 929 099	3 408 237	3 590 929
Årsavgift/kvm	628	656	683	710	737	763	888	910
Årsavgift/kvm, fast	628	643	657	669	681	691	728	676

Fastighetslån	49 894 000	49 395 060	48 896 120	48 397 180	47 898 240	47 399 300	44 904 600	42 409 900
Ränteantagande:	2,00%	2,20%	2,40%	2,60%	2,80%	3,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande: 2 %								

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inget annat anges.

9. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna

ekonomiska plan. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos	628	643	657	669	681	691	728	676

Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	888	895	902	907	911	915	920	840
Räntenivå +1%	758	769	779	788	796	803	824	758

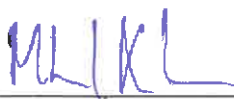
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	628	635	641	645	648	649	642	521
Inflationsnivå +1%	628	639	649	657	664	670	683	570

Särskilda förhållanden

1. Medlen som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan (dvs. hushållsel, TV, Bredband, och telefoni, försäkring inkl. bostadsrättstillägg som ej ingår i månadsavgiften samt eventuell reglering av varmvattenkostnaden och eventuell hyra av P-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2019-11-05

Brf Gjutarens Hus



Mikael Andersson



Lars Holmin



Krister Haglund

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus**, org nr. 769636-2081, Halmstad kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 19 radhus om sammanlagt 38 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Uppförande år 2019.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

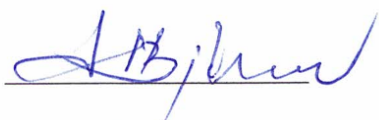
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, finansieringskalkyl, driftkostnadskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, amorteringsplan, beräkning avskrivning, beräkning taxeringsvärde, ritningar, situationsplan, allmän fastighetsinformation och Fastighetsutdrag.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Höllviken 2019-11-15

Tomelilla 2019-11-15



Lennart Björnsson



Bengt-Göran Grenander

VärderingsHuset AB (org.nr. 556824-7471)
Sjötorpsvägen 16
236 34 Höllviken

B-G Grenander Consulting AB (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Båda intyggivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Organisationsnummer	
769636-2081	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2018-04-18	2018-04-18
Dokumentet skapat	Sida
2019-09-17 13:40	1 (2)

Org.nummer: 769636-2081

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus

Adress: c/o Hökerum Bygg
Boråsvägen 15 C
523 37 ULRICEHAMN

Säte: Hallands län, Halmstad kommun

Registreringslän: Hallands län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

661206-0118 Haglund, Rolf Krister, Säms Tostarp 105, 523 62 VEGBY
750921-4974 Holmin, Lars Olof, Sanatorievägen 31 Lgh 1001,
523 32 ULRICEHAMN
730512-0094 Risberg Andersson, Mikael Olof Georg, Granbackegatan 4,
523 41 ULRICEHAMN

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2018-04-18, 2018-04-20

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och 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
bostadslägenhet eller lokal.

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

Organisationsnummer	
769636-2081	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2018-04-18	2018-04-18
Dokumentet skapat	Sida
2019-09-17 13:40	2 (2)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas under mars, april, maj eller juni månad.

KALLELSE

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

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller genom brev eller genom e-post.

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

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Gjutarens Hus**

Följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på extra stämma den 3 april 2018

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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 bostadslägenhet eller 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, Halmstad kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

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

Föreningen kan bevilja medlemskap för 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.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i andra stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

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 stanna som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Löpande utgifter, amorteringar samt avsättningar till fonder för föreningen finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till bostadsrättsföreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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 prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) Socialförsäkringsbalken. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) Socialförsäkringsbalken. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av nämnda prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

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

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Styrelsen skall, om den bedömer det nödvändigt 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.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

För tiden fram till slutfinansiering av föreningens fastighet kan även icke medlemmar väljas till styrelseledamöter.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

12 §

Styrelsen ansvarar för organisationen gällande förvaltningen av föreningens egendom vilken även kan göras eller ske genom en fristående förvaltare.

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

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 (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

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

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Revisor

15 §

En revisor och 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 tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året och då tidigast den 1 mars samt före juni månads utgång.

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

Föreningsstämman skall hållas på den ort som styrelsen har sitt säte, eller på en annan av styrelsen anvisad ort inom föreningens geografiska verksamhetsområde i Sverige.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får ej fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller genom brev eller genom e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eljest 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 för extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden.

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförande val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Mötets avslutande

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

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 §

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 föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande 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 ombud kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde kan vara den som kan vara biträde enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet 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

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

24 §

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

25 §

Bostadsrätten får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

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.

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

26 §

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

27 §

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 fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar 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 lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

28 §

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

Samtycke behövs dock inte,

1. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av ett bolag som ingår i koncernen Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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.

29 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

30 §

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror, sanitetsporlin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror.
- Köksfläkt, ventilationsdon.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

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

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

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.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

31 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer av 35 § och 36 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullfölja sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 24 § eller 26 §,
5. om 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 ohyra sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 § vid användning av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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

32 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 30 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

33 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt till att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 32 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 34 § eller när bostadsrätten skall tvåångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. 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 lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

34 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i denna.

35 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 31 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 31 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 31 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 28 § och 29 §.

36 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 31 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 27 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 31 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 31 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Avflyttning

37 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 31 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 31 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Uppsägning

38 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

39 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 31 §, 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. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

40 §

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

Fastighet			
Beteckning Halmstad Kantorn 2	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-18	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-10-21
Nyckel: 130177406	UUID: 5bb8413b-7ee1-36e3-e053-7e44ed8fd190		
Distrikt Halmstads Martin Luther	Distriktskod 104015	Län- och kommunkod 1380	
Adress			
Adress			
Bryngelshusgatan 61-95 302 47 Halmstad			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6283401.8	E (SWEREF 99 TM) 369588.2	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 153 kvm	1 153 kvm	
Lagfart			
Ägare 769636-2081 Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus C/O Hökerum Bygg Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-02-06	Akt 2019-00087377:1
Köp (även transportköp): 2018-12-07 Köpeskilling: 3.987.875 SEK, avser hela fastigheten.			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: Kemisten 2 m fl, Lundgrens gjuteri	2015-06-16 Laga kraft: 2015-07-17 Genomf. start: 2015-07-18 Genomf. slut: 2025-07-17	1380K-P1071	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

737001-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2019	7.800.000 SEK	7.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769636-2081 Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus C/O Hökerum Bygg Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301479455.**

Taxeringsvärde 7.800.000 SEK	Riktvärdeområde 1380092
Byggrätt ovan mark 1 990 kvm	Riktvärde byggrätt 4.000 SEK/kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Halmstad Kemisten GA:1

Halmstad Krönikan GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-10-18	1380K-2017/82
Anläggningsåtgärd	2019-10-07	1380K-2018/111
Anläggningsåtgärd	2019-10-08	1380K-2019/22

Ursprung

Halmstad Kemisten 2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Halmstad Kemisten :8	2017-12-30	

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Fastighet			
Beteckning Halmstad Kemisten 6	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-18	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-10-21
Nyckel: 130177404	UUID: 5bb8413b-7edf-36e3-e053-7e44ed8fd190		
Distrikt Halmstads Martin Luther	Distriktskod 104015	Län- och kommunkod 1380	
Adress			
Adress			
Bryngelshusgatan 21-59 302 47 Halmstad			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6283345.4	E (SWEREF 99 TM) 369538.8	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 335 kvm	1 335 kvm	
Lagfart			
Ägare 769636-2081 Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus C/O Hökerum Bygg Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-02-06	Akt 2019-00087772:1
Köp (även transportköp): 2018-12-07 Köpeskilling: 4.703.473 SEK, avser hela fastigheten.			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 3.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000.000 SEK	2018-07-03	2018-00341134:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kemisten 2 m fl, Lundgrens gjuteri	2015-06-16 Laga kraft: 2015-07-17 Genomf. start: 2015-07-18 Genomf. slut: 2025-07-17	1380K-P1071

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

736998-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2019	9.200.000 SEK	9.200.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769636-2081 Bostadsrättsföreningen Gjutarens Hus C/O Hökerum Bygg Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark
301479453.

Taxeringsvärde 9.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1380092
Byggrätt ovan mark 2 326 kvm	Riktvärde byggrätt 4.000 SEK/kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Halmstad Kemisten GA:1

Halmstad Krönikan GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-10-18	1380K-2017/82
Anläggningsåtgärd	2019-10-07	1380K-2018/111
Anläggningsåtgärd	2019-10-08	1380K-2019/22

Ursprung

Halmstad Kemisten 2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

41 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2019 - 2021

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2019, 2020 och 2021

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 82 200 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Värde
Mark, kr	17 200 000		17 200 000
Byggnad, kr	65 000 000		65 000 000
Totalt, kr	82 200 000		82 200 000

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 1380092

Mark

Byggrätt ovan mark, bruttoarea (BTA)

- Bostäder, m² 4 308

- Lokaler, m²

Byggnad

Värdeår 2019

Årshyra, summerad

- Bostäder, 1 000-tal kr 6520

- Lokaler, 1 000-tal kr



Svensk Borätt
ett Restateföretag

Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60

S:t Eriksgatan 46 C, 112 34 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö – Se Svensk

Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se