

# STADGAR

## Bostadsrättsföreningen Havsbo

### 1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Havsbo. Styrelsen har sitt säte i Lysekil.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 § När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 § Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt får vägras medlemskap. Juridisk person kan dock erhålla medlemskap såvida styrelsen kan göra detta med beaktande av regler för oäkta bostadsrättsförening. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadshavare.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska 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 överlåts till, inte antas till medlem i föreningen.

### Insats och avgifter mm

4 § Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om

medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavare med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten hyrs ut.

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 lag om ersättning för inkassokostnader mm.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer, inklusive inglasade balkonger, trallytor och staket
- ytskikt på rummens 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.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanläggningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

**7 §** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

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

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

## **8 §**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglema ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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 lägenheten.

**9 §** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavare skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

**10 §** Då bostadsrättsföreningen ligger i en ort där efterfrågan och en marknad för fritidsboende finns så tillåts även upplåtelse av lägenheter för fritidsboende. Kommersiell andrahandsuthyrning genom uthyrmingsföretag, månadsuthyrmingsmarknad eller via egna månadsbokningar är således tillåten i bostadsrättsföreningens lägenheter med samma praxis som befintliga bostadsrättsföreningar i likvärdiga regioner. Upplåtelse av lägenheten är tillåten kortare tider än en månad till släkt och nära vänner. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**11 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än den avsedda, fritidsboende, månadsuthyrning eller stadigvarande bostadsändamål. Andrahandsuthyrning av lägenheten längre än en månad ska godkännas av styrelsen.

**12 §** Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser

förverkas bland annat om:

- I) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen,
- II) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- III) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- IV) lägenheten används för annat ändamål än den avsedda,
- V) 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,
- VI) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
- VII) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- VIII) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- IX) 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,

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

**13 §** Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

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

**15 §** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## Styrelsen

**16 §** Styrelsen består av minst tre eller högst sju ledamöter med högst en suppleant. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make eller

sambo till medlem, samt närstående eller annan med särskild teknisk, juridisk eller ekonomisk kompetens. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

**17 §** Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

**18 §** Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

**19 §** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

**20 §** Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens och andra lagars bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **Räkenskap och revision**

**21 §** Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorema avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

**22 §** Revisorema skall vara minst en högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorema - vilka inte behöver vara medlemmar - kan med fördel vara minst en vara auktoriserad eller godkänd.

**23 §** Revisorema skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

**24 §** Styrelsens redovisningshandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

**25 §** Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 15 januari och senast före juni månads utgång.

**26 §** Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 1 januari eller inom den senare tidpunktstyrelsen kan komma att bestämma.

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

**28 §** På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

I Öppnande

II Godkännande av dagordning

III Val av stämмоordförande

IV Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

V Val av två justeringsmän tillika rösträknare

VI Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

VII Fastställande av röstlängd

VIII Fråga om närvarorätt vid stämman

IX Föredragning av styrelsens årsredovisning

X Föredragning av revisors berättelse

XI Beslut om fastställande av av resultat- och balansräkning

XII Beslut om resultatdisposition

XIII Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

XIV Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

XV Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleant

XVI Val av styrelseledamöter och suppleanter

XVII Val av revisorer och revisorssuppleant

XVIII Val av valberedning

XIX Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

XX Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt I - VIII ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**29 §** Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran eller e-post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

**30 §** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast de medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

**31 §** En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

**32 §** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordrats särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

34 § Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

#### Meddelande till medlemmarna

35 § Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom e-post eller genom utdelning.

#### Fonder

36 § Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Vid behov kan även en inre fond upprättas.

#### Upplösning, likvidation mm

37 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har angivits vid föreningsstämma 29/4 2023

Undertecknas av styrelseledamöterna



Bo Holm



Tore Kjellner



Jan-Ake Gross



Eva Lundgren



Stig Dahllöf, BERT-ÅKE  
JOHANSSON



Kerstin Halldin