

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ölandsand

Organisationsnummer 769640–0378

Antagna vid föreningsstämma 2023-05-16

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ölandsand.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet upplåta lägenheter för fritidsändamål för tillfällig uthyrning och egen tillfällig vistelse, samt upplåta lokaler. Medlemskapet är utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att bidra till en levande landsbygd och främja det rörliga friluftslivet får bostadsrättshavaren till en lägenhet upplåten för fritidsändamål, inte permanent bosätta sig eller folkbokföra sig. I lägenheter upplåtna som lokaler får ingen övernattning ske. Anläggningen är normalt vinterstängd under perioden november till mars, exakta datum beslutas av styrelsen. Under denna tid får bostadsrättshavaren inte nyttja bostadsrätten. Övrig tid har bostadsrättshavaren till en lägenhet som upplåtits för fritidsändamål, en skyldighet att upplåta lägenheten för tillfällig uthyrning till andra än bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Ölandsand, enligt vad som stadgas nedan under § 11. Att bostadsrättshavaren till en lägenhet som är upplåten till fritidsändamål upplåter lägenheten för tillfällig uthyrning i enlighet med stadgarna, är av avsevärd betydelse för föreningen.

Styrelsen har sitt säte i Borgholms kommun.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### § 2

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och nyttja lägenheten i egenskap av bostadsrättshavare endast om hen antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

### § 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt på föreningens fastighet.

Om det gäller upplåtelse av en lägenhet för fritidsändamål, det vill säga ej lokal, får juridisk person endast antas som medlem om den juridiska personen som ändamål för sin verksamhet har att bedriva tillfällig uthyrning eller på annat sätt upplåta lägenheter till en större krets av personer. Styrelsen får neka medlemskap till juridisk person med hänvisning till oäktaregel för bostadsrättsföreningar.

Om det kan antas att förvärvaren till en lägenhet som upplåtits för fritidsändamål, det vill säga ej lokal, inte kommer att hyra ut lägenheten i andra hand enligt regler i dessa stadgar ska föreningen vägra medlemskap.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas som medlem i föreningen. En bostadsrätt får inte överlätas så länge insatsen ej till fullo är betald.

## INSATS OCH AVGIFTER MM

### § 4

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

Föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten samt tv- och dataanslutning, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Elektrisk ström för uppvärmning, varmvatten med mera debiteras via mätare avseende respektive lägenhet.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det även medför att det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas, måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i 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. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Utöver detta kan lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter med mera, debiteras.

## **UNDERHÅLL**

### **§ 5**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 6**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningen som vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Har bostadsrättsföreningen försett lägenheten med sådana stamledningar skall bostadsrättshavaren inte ansvara för dessa om ledningarna förser fler än en lägenhet. För vattenledning innebär det att bostadsrättsföreningen ansvarar för ledning fram till avstängningsventil under respektive lägenhet och bostadsrättshavaren ansvarar för avstängningsventil och allt därefter. För avloppsledningar ansvarar bostadsrättshavaren för golvbrunnar och ledningar fram till renslucka för avlopp under respektive lägenhet och bostadsrättsföreningen ansvarar för renslucka och allt därefter. Bostadsrättshavaren ansvarar även för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Är bostadsrätten försedd med en balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavaren får ej utan bostadsrättsföreningens skriftliga samtycke göra ingrepp i mark som kan medföra skada på stamledningar eller försörjningsanläggningar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör eller gästar hushållet eller av någon annan som vistas i

lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

## **§ 7**

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.

## **§ 8**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. flyttning av eller utökning av storleken på kök eller badrum,
6. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ansökan och tillstånd skall vara skriftligt. Om bygglov och/eller strandskyddsdispens krävs skall sådan ansökan först lämnas till föreningens styrelse för godkännande. Därefter vidarebefordrar styrelsen, som byggherre, ansökan till miljö- och byggnadsnämnden. Bostadsrättshavaren är dock ansvarig för all dokumentation och alla avgifter i samband med detta.

## **§ 9**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör eller gästar hushållet eller upplåter i andra hand till, eller av någon annan som vistas i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

## **§ 10**

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 eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

#### **§ 11**

Bostadsrättshavaren till en lägenhet som är upplåten för fritidsändamål är skyldig att upplåta sin lägenhet till andrahandsuthyrning under mer än hälften av den tid som anläggningen är öppen. Av denna tid skall minst sex veckor förläggas under perioden juni-augusti. Bostadsrättshavaren är skyldig att på anmodan från styrelsen redovisa uthyrningen.

Föreningens tillstånd krävs för att upplåta lägenhet som upplåtits för lokal i andra hand.

Bostadsrättshavaren svarar alltid gentemot föreningen.

#### **§ 12**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser. 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 och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även person som ej är medlem i

föreningen. 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 det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

#### **§ 19**

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

#### **§ 20**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **§ 21**

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

#### **§ 22**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

#### **§ 23**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

## § 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSTÄMMA

### § 25

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

### § 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari, eller vid en senare tidpunkt som styrelsen 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 detta hos styrelsen med angivande av ärende.

### § 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Fråga om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

### **§ 29**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall skickas till samtliga medlemmar genom brev eller e-post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra 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 endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### **§ 31**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett 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 erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **§ 33**

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

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **§ 34**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller via e-post

## **FONDER**

### **§ 35**

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

### **§ 36**

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 årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGT**

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

Bestyrkes:

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande