

LJUNGKILEVIKEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

STADGAR

Fastställda vid årsmöte

2017-04-22

STADGAR – register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL s. 1.

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE s. 1.

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE s. 1-2.

5 § Årsavgift, Överlåtelse- och pantsättningsavgift och dröjsmålsränta

ÅRSAVGIFTENS BERÄKNING s. 2

6 § Årsavgiftens beräkning

7 § Övriga avgifter

8 § Dröjsmål med betalning

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT s. 2-3

9 § Upplåtelseavtalets innehåll

10 § Överlåtelseavtalets innehåll

11 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG s. 3-4

12 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

13 § Bodelning, arv, testamente m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER s. 4-8

14 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

14.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

14.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats

14.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

14.4 Reparation av brand eller vattenledningsskada

14.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

14.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

14.7 Föreningens underhållsansvar

14.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

15 § Försäkringar

16 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

17 § Tillbyggnad

18 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

19 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

20 § Upplåtelse i andra hand

21 § Lägenhetens ändamål

22 § Inneboende

347

Se Mrb, 10

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT s. 8-9

23 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR s. 9

24 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE s. 9-10

25 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

26 § Beslutsföret

27 § Firmateckning

28 § Beslut om föreningens egendom

29 § Styrelsens åliggande

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING s. 10

30 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER s. 11

31 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSTÄMMA s. 11-14

32 § Föreningsstämma

33 § Motioner

34 § Extra föreningsstämma

35 § Dagordning

36 § Kallelse

37 § Rösträtt

38 § Ombud och Biträde

39 § Röstning

40 § Jäv

41 § Över- och underskott

42 § Valberedning

43 § Stämmans protokoll

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA s. 14-15

44 § Meddelande

45 § Underhållsplan och Fond

46 § Upplösning och Likvidation

47 § Tolkning

48 § Stadgeändring

77

Skatta och andra

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Ljungkileviken org. nr. 769608-6086

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ljungkileviken. Styrelsens säte är i Ljungskile Uddevalla kommun.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende eller fritidsboende utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

3 § En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller kraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

4 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt. Medlem kan dock uteslutas enligt 23 §.

ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

5 § Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. 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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

MF
Sk att ch R

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

ÅRSavgIFTENS BERÄKNING

6 § Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas ytenheter/andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för el avseende gatlyktor och servicehus, renhållning, försäkring av byggnader, yttre underhåll (ej egna tillval) sotning vart fjärde år och kabel- tv beräknas efter ytenheter. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme, mark och andra lägenhetskomplement utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Gäller inte ursprungligt arrendeavtal.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %. Gäller inte ursprungligt arrendeavtal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för nya taxebundna kostnader såsom t.ex. renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

ÖVRIGA AVGIFTER

7 § Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Dröjsmål med betalning

8 § Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

9 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Vad som ej upplåtits i upplåtelseavtalet, t.ex. olika tillval, skall regleras genom arrendeavtal.

BF
Sutt

10 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser, personnummer, föreningens organisationsnummer samt underhållsskyldighet för tillbyggnad enl. 17 § samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

11 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

12 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras någon på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att för egen del använda bostadsrättslägenheten som fritidshus eller åretruntbostad, 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 vilka sambolagen tillämpas.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får han/hon vägras inträde i föreningen endast om han/hon inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

74
Skiljdom

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

13 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Läkts inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

14 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, altaner och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen/arrendeavtalet. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i och utanför lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- a) Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt.
- b) Icke bärande innerväggar.
- c) Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, och tätningslister samt all målning, (även mellan fönsterbågar) förutom utvändigt målning och kittning.
- d) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill tillhörande tröskel.
- e) Innerdörrar.
- f) Lister och foder.
- g) Elradiatorer, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur. Samt undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- h) Elektrisk golvvärme och elektrisk handduks tork.
- i) Braskaminer och rökgångar som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- j) Varmvattenberedare.
- k) Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. Samt egen installation av utomhuskran som nuvarande eller tidigare ägare installerat.
- l) Bostadsrättshavaren ansvarar för att sköta ventilationen i lägenheten.
- m) Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- n) Brandvarnare.
- o) Altaner, balkonger med tillhörande räcken/staket.

RF
Stu
Stu

- p) Förråd/vedförråd.
- q) Infarter till lägenheten med grus, asfalt, plattor mm.
- r) Växter som nuvarande eller tidigare bostadsrättsinnehavare planterat.
- s) Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmatur.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror.
- Köksfläkt.
- Rensning av vattenlås.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för alla installationer i och utanför lägenheten och planteringar som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Det åligger också bostadsrättshavaren att ansvara för gräsklippning om planteringar gjorts som hindrar klippning med åkgräsklippare.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens inre och yttre skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter skriftlig uppmaning avhjälper bristen i eller utanför lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

FA
SU
et
by
ho

4. För reparation på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av:

- Någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst.
- Någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

FÖRENINGEN

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) Reparation av de stamledningar för vatten, avlopp och el som föreningen försett lägenheten med.
- b) I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens utvändiga säkringsskåp.
- c) Ytbehandling av ytterdörrens utsida och utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr samt utbyte av dessa.
- d) Gräsklippning (bostadsrättshavarens egna planteringar som hindrar gräsklippning med åkgräsklippare är inte föreningens ansvar.)
- e) Snöskottning (gäller ej egen infart) av det gemensamma vägnätet fram till varje bostadsrättshavares infart till lägenheten.
- f) Målning av hus (gäller ej nuvarande eller tidigare bostadsrättshavares egna tillval såsom altan, förråd etc.)

8. Föreningen får äta sig att utföra sådan underhållsätgard som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

15 § Det åligger Bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tilläggförsäkring (bostadsrättstilläggförsäkring.)

BF
Stu
Ull
H

16 § Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, 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 eller annan medlem. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls efter det att styrelsen gett sitt godkännande. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

TILLBYGGNAD

17 § Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, vindskydd, badtunnor, förråd, (vedförråd -endast mot förråd) etc. får monteras eller placeras på husets utsida endast efter styrelsens och berörda grannars skriftliga godkännande. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls, samt för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Bostadsrättshavaren är också skyldig att vid överlåtelse av lägenheten informera om detta underhållsansvar enl. 10 §. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra ett myndighetsbeslut är bostadsrättsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

18 § När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 boendemiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 14 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen:

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och underrätta socialnämnden kommunen.

Detta 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 lägenheten.

3A
SK
LH
H

TILLTRÄDESRÄTT

19 § Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

ANDRAHANDSUTHYRNING

20 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillståndet ska tidsbegränsas. Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Föreningen kan ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning om lagen så tillåter.

21 § Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten 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

INNEBOENDE

22 § Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

23 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas som bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
5. Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler/trivselregler som föreningen meddelar.

BA
SK
Ulls

7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäjas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

RÄKENSKAPSÅR

24 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

STYRELSE

25 § Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan av föreningsstämman utsedd myndig person.

26 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fodras enighet om besluten.

RA
SK

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslut av styrelsen.)

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras för all framtid, på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i olika lägenheter i föreningen.

28 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock efter stämmobeslut inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 16 §.

STYRELSENS ÅLIGGANDE

29 § Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning.)
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- Att upprätta underhållsplan med budget.
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlemmen uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

30 § Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials:
 7.44
 S...
 ...

REVISORER

31 § Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

32 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

MOTIONER

33 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

34 § Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

DAGORDNING

35 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgaenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

74
Sli 14

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

KALLELSE

36 § Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller genom postbefordran. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på hemsidan.

RÖSTRÄTT

37 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Ett dödsbo står per automatik som ägare av bostadsrätten och utövar därmed rösträtt. Den av dödsbodeläggarna eller annan som företräder dödsboet på stämman, skall ha fullmakt från samtliga dödsbodeläggare.

OMBUD OCH BITRÄDE

38 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem.
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo.
- Föräldrar.
- Syskon.
- Myndigt barn.
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.
- God man.

37

SH

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre (3) månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

RÖSTNING

39 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

JÄV

40 § En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv.
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

ÖVER- OCH UNDERSKOTT

41 § Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

VALBEREDNING

42 § Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa föreningsstämman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

RF
Sle va

STÄMMANS PROTOKOLL

43 § Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in i eller bifogas protokollet.
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

44 § Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, e- post, genom utdelning eller postbefordran av brev.

UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND

45 § Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

46 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

TOLKNING

47 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler/trivselregler för förtydligande av dessa stadgar.

Handwritten signatures:
BT
SL
UH
H

STADGEÄNDRING

48 § Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

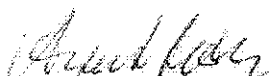
Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

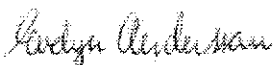
2017-02-18 och 2017-04-22

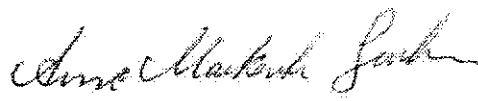
Ljungkile den 22/4-17

Brf Ljungkileviken

Intyggar undertecknade styrelseledamöter.


Agneta Nyblom


Evelyn Andersson


Anne Markensten Gustafsson


Birgitta Florstam


Solveig Kärklund