

BRF LJUNGBOSTÄDER

LJUNG

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Ljungbostäder. Ljung 1:79 Grude, Herrljunga kommun.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ljungbostäder.

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

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 2 kap 1 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare har rätt att efter begäran erhålla ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn och bostadens beteckning. Vidare anges beloppet för årsavgiften.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen, eller av ordföranden om styrelsen så beslutat. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-10 nedan.

Avgifter

§ 4

Årsavgift fastställs av föreningsstämman. Fastställandet kan dock delegeras till styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den för bostaden kommer att motsvara vad som belöper på denna av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgiften betalas i förskott för månad.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningens förbehåll att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Bostadsrättshavare om överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den bostad som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda bostaden endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidna bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 8

Den som fått bostadsrätt genom övergång får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostads-

rättshavaren närstående som varaktigt sammanbode med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden med tillhörande utrymmen i gott skick

Till bostadens inre räknas: rummens väggar, innerdörrar, golv och tak: inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i bostaden samt eldstäder.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för: skötsel av till bostaden hörande tomtmark samt renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för: målning av yttersidorna av ytterdörrar och -fönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar för: reparation av ledningar för avlopp, vatten, värme och elektricitet: förser lägenheten med värme och vatten, innefattande även toalettstolar, handfat, badkar, tvättställ, diskbänkar, elspisar, frys- och kylskåp, parkettgolv i vardagsrum, radiatorer, vindslucka och -stege, elektriska ledningar och ringklocka, packningar i alla avtappningskranar, avtappningspluggar och inre friskluftsventiler. Vidare svarar föreningen för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada som inte uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller är gäst.

§12

Bostadsrättshavaren får, sedan bostaden tillträtts, göra förändringar i bostaden. Avsevärd förändring får dock göras först efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Ansökan om byggnadslov skall göras av bostadsrättshavaren.

§13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid bostadens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv även iaktas av dem för vilka han svarar enligt § 11 femte stycket.

§14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till bostaden när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren ett bereda föreningen tillträde till bostaden när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta bostaden i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 7 kap 10 § andra stycket bostadsrättslagen.

§16

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

§17

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§18

Nyttjanderätten till bostad som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostaden i andra hand.
3. Om bostaden används i strid med §16 eller §17.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostaden upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i bostaden eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om förekomsten av ohyra i bostaden bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostaden upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §13 skall iakttas vid bostadens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §14 och han inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt §27 tredje stycket.
8. Om bostaden helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Förfarandet vid uppsägning är reglerat i bostadsrättslagen.

§19

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §18 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från bostaden på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§20

Är nyttjanderätten enligt §18 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från bostaden, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§21

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §18 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast flytta, om inte annat följer av §20. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan orsak angiven i §18, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

Styrelse och revisorer

§22

Styrelsen består av minst fyra ledamöter och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre ersättare. Ledamöter och ersättare väljs på ordinarie stämma för tid intill nästkommande ordinarie stämma. Dessa kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas person som varaktigt är bosatt i föreningens fastighet.

§23

Styrelsen har sitt säte i Ljung, Herrljunga kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening. Dessa utses av styrelsen. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid mötet överstiger hälften av styrelsens totala antal ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förener sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§24

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§25

Förutom vad som sägs i §§ 23 och 24 åligger det styrelsen:

- att utsända kallelse inklusive nödvändiga bilagor till medlemmarna.
- att upprätta förslag till budget för verksamhetsåret,
- att lämna förslag till föreningsstämman om årsavgift,
- att inhämta föreningsstämmans bemyndigande till att få försälja, ombygga eller riva fastigheter.

Styrelsen får dock inteckna och belåna föreningens fasta egendom.

Styrelsen har rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§26

Två revisorer jämte en ersättare utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hålls.

§27

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 15 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

§28

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före mars månads utgång.

§29

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl till detta, eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen samt angett vilket ärende som skall behandlas.

§30

Medlem som önskar att ett visst ärende tas upp på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före 1 februari för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§31

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande och sekreterare vid stämman.
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

5. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Styrelsens verksamhetsberättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut om resultatdisposition.
10. Revisorernas berättelse.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Val av styrelseledamöter och ersättare
13. Val av revisorer och ersättare
14. Fråga om plan för underhåll och reparation
15. Fastställande av årsavgift jämte budget för verksamheten.
16. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden samt ärenden enligt §30.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1- 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Intill dess ordförande blivit vald förs ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller ersättarna.

§32

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, utdelning i brevlåda eller genom postens försorg.

§33

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§34

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reparationsfond (yttre och inre underhåll)
- Dispositionsfond

Till reparationsfonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Det överskott som kan ha uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

krävs att minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Stadgeändring

§35

Beslut om ändring av dessa stadgar fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. För ändring

Likvidation och upplösning

§36

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna och fördelas lika per lägenhet.

I allt som inte reglerats härövan i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar ersätter de stadgar som antogs vid det konstituerande sammanträdet 1952-09-12 och vari ändringar beslutats underhand.

Dessa stadgar har behandlats vid ordinarie föreningsstämma den 20 mars 2001 och vid extra föreningsstämma den 14 maj 2001 samt antagits vid ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2002.