

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TULLHUSET PÅ SYDKOSTER

STADGAR

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tullhuset på Sydkoster

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

Styrelsen har sitt säte i Strömstads kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

Medlemskap i föreningen kan normalt endast beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

3 §

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen innan dess tillträde får ske. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

4 §

Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får vägras om det finns skäligen anledning

201810030950

antaga att sökanden ej kommer att fullgöra sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen, ej kommer att iakttaga sundhet ordning och skick inom fastigheten eller i övrigt ej kommer att följa de ordningsregler föreningen antagit. Styrelsen äger rätt att ta fram kreditupplysning på medlemssökande. Person försatt i konkurs eller underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

5 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Eter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

INSATS OCH AVGIFTER

6 §

Föreningens medlemsavgift är 500 kr.

Insats, månadsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar kvartalsavgift till föreningen. Kvartalsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämman. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar såsom t ex källare bestämmes särskilda villkor av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättning 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. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för överlåtelseavgiften.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Kvartalsavgiften ska erläggas senast sista vardagen före januari, april, juli, oktober kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar om annat. Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

7 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen och tomtmark som hör till lägenheten och ligger i anslutning till föreningens hus. Till fastigheten hör två bryggor med tillhörande sjöbodar, den inre (södra) sjöboden och den yttre (norra) sjöboden. Den inre sjöboden samt bryggan framför den inre sjöboden tillhör lägenheterna 1,4,5 och 7 där den västra halvan (50%) nyttjas av lägenheterna 4 och 5 och den östra halvan (50%) nyttjas av lägenheterna 1 och 7. Lägenheterna 1,4,5 och 7 ansvarar helt för underhållet av den inre sjöboden och bryggan framför den inre sjöboden. Det finns också en brygga på fastigheten med tillhörande båtplatser. Dessa båtplatser tillhör lägenheterna enligt följande:

Båtplats nr 1	lägenhet 7
Båtplats nr 2	lägenhet 4
Båtplats nr 3	lägenhet 1
Båtplats nr 4	lägenhet 5

Lägenheterna 1,4,5 och 7 ansvarar helt för underhållet av ovanstående båtplatser samt bryggan framför ovanstående båtplatser.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen och rörande skötsel av mark och skötselytor. Föreningsstämman kan besluta om inskränkningar av skötselytor.

Föreningen svarar för husets skick i övrigt och sålunda för de stanledningar föreningen försett fastigheten med samt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bl.a. för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- stamledningar för el fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp);
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner-, mellan- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm. Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten tillhörande balkong.

8 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

9 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. 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.

10 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att förevisa lägenhet som avsågs. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast.

2018100302933

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan kronofogdemyndigheten på styrelsens ansökan besluta om handräckning.

11 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska i god tid innan upplåtelse avses påbörjas, inkomma till styrelsen med en skriftlig ansökan uppgivande avsedd upplåtelse, skäl till andrahandsupplåtelsen och hyresgäst. Andrahandsupplåtelse får ej påbörjas innan dess tillstånd meddelats.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet och han kan visa skäl för upplåtelsen samt föreningen inte har någon befogad anledning att vägra tillstånd.

Styrelsen har rätt att vägra andrahandsupplåtelse om det finns skälig anledning antaga att andrahands-hyresgästen ej kommer att fullgöra sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen, ej kommer att iakttaga sundhet ordning och skick inom fastigheten eller i övrigt ej kommer att följa de ordningsregler föreningen antagit.

Styrelsen äger rätt att ta fram kreditupplysning på andrahands-hyresgäst. Styrelsen har rätt att vägra person försatt i konkurs och underårig fysisk person att tillträda lägenhet som andrahands-hyresgäst.

12 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

13 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska dateras och undertecknas.

SKR

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING M.M.

14 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

15 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bl.a. om,

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 10 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings- eller annan verksamhet, vilken verksamhet utgör eller i vilken verksamhet ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

16 §

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.

17 §

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

18 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 15 §, skall bostadsrätten säljas enligt bostadsrättslagen så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISORER

19 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för ett år. Suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbar är endast myndig person som är medlem i föreningens fastighet.

21 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad av sådan egendom.

22 §

Styrelsen är beslutförför 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. Dock fordras för giltigt beslut, när styrelsen inte är fulltalig, att de som röstar för beslutet utgör mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter.

23 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av den ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

24 §

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

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

25 §

Föreningen skall utse en revisor. Revisor väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

26 §

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorns eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorns gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling

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 medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen.

FÖRENINGSTÄMMA

27 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

SBR

28 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst hälften av samtliga i föreningen röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av 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 revisorers berättelse.
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisor.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 28§
- 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 och 18 ovan förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 28 § skall anges i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller e-posttidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning, postbefordran av brev eller via e-post..

32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, medlemmens make, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara ombud. En närstående familjemedlem är make, maka, föräldrar eller syskon. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, undertecknad fullmakt, ej äldre än ett år.

Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Endast annan medlem, medlemmens make, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

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

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som föreningsstämmans ordförande biträder dock att vid val avgörs lika utfall genom lottning.

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

För vissa beslut erfordras jämlikt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

35 §

Föreningsstämmans ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Till protokollet skall fogas röstlängd och fullmakter jämte angivande av resultat vid omröstning och av föreningsstämmans beslut.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Yttre underhållsfond.
- Dispositionsfond.

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Om föreningsstämman beslutar att under året uppkommet överskott skall delas ut skall överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

38 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning i lägenheternas brevlådor eller genom postbefordran.

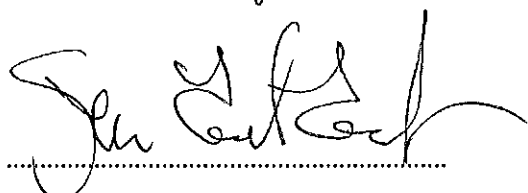
39 §

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

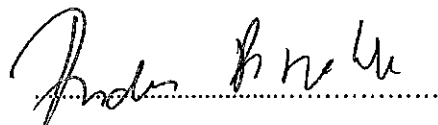
Ovanstående stadgar har antagits av Bostadsrättsföreningen Tullhuset på Sydkoster vid två på varandra följande stämmor den 26 maj 2018 och den 10 juni 2018.

Bostadsrättsföreningen Tullhuset på Sydkoster genom styrelsen

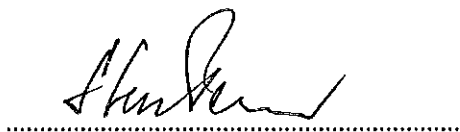
Sydkoster den 10 juni 2018



Sven-Erik Eriksson



Anders Brække



Sten Persson