

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Viks Fiskeläge 15:15

Organisationsnummer 769632-1178

Stadgarna är antagna på föreningsstämma 2016-05-06

version D uppdaterad på föreningsstämma 2025-03-26

Om föreningen.....	3
1 § Namn, ändamål och säte	3
2 § Medlemskap och överlåtelse	3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person	3
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person	4
5 § Medlemskap	4
6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	4
7 § Årsavgiftens beräkning	4
8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4
9 § Övriga avgifter	5
10 § Dröjsmål med betalning	5
Föreningsstämma.....	5
11 § Föreningsstämma	5
12 § Motioner	5
13 § Extra föreningsstämma	5
14 § Dagordning	5
15 § Kallelse	6
16 § Rösträtt	6
17 § Ombud och biträde	6
18 § Röstning	6
19 § Jäv	7
20 § Över- och underskott	7
21 § Valberedning	7
22 § Stämmans protokoll	7
Styrelse och revision	7
23 § Styrelsens sammansättning	7
24 § Konstituering	7
25 § Styrelsens protokoll	7
26 § Beslutförhet och röstning	8
27 § Beslut i vissa frågor	8
28 § Firmateckning	8
29 § Styrelsens åligganden	8
30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
31 § Räkenskapsår	8
32 § Revisorernas sammansättning	8
33 § Avgivande av revisionsberättelse	9
Andelsägarens rättigheter och skyldigheter	9
34 § Andelsägarens ansvar	9
35 § Brand- och vattenledningsskador	9
36 § Felanmälan	9
37 § Gemensam upprustning	9
38 § Vanvård	9
Användning av bostadsrätten	9
39 § Användning av bostadsrätten	9
40 § Sundhet, ordning och gott skick	10
41 § Tillträdesrätt	10
42 § Nyttjandeanmälan och Andrahandsuthyrning	10
43 § Inneboende	10
Förverkande	10
44 § Förverkandegrunder	10
45 § Hinder för förverkande	11
46 § Ersättning vid uppsägning	11
47 § Tvångsförsäljning	11
Övrigt	11
48 § Meddelanden	11
49 § Framtida underhåll	11
50 § Upplösning, likvidation med mera	11
51 § Tolkning	11
52 § Stadgeändring	11

Om föreningen

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen **VIKS FISKELÄGE 15:15**.
med organisationsnummer 769632-1178.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas andelsägare.

Bostadsrättsföreningen har 40 andelsägare fördelat på tre lägenheter och en studio, vardera á 10 andelar.

Detta innebär att varje andelsägare har rätt att vistas i lägenheten fem veckor per år. De två övriga veckorna disponeras för underhåll och storstädning eller att man alternativt kan hyra ut dessa för intäkter till föreningen.

Bostadsrättsföreningen gör initial veckofördelning. Andelsägare i respektive lägenhet kan i samförstånd på föreningsstämma ändra veckofördelning för kommande år. Andelsägare med flera andelar har förtur att få dessa intill varandra i veckoschemat.

Styrelsen har sitt säte i Vik, Simrishamns kommun.

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara andelsägare *ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.*

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelsägare.

Medlemskap ska inte beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelsägare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Medlemskap

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal samt att för Studio utgår 2/3 av övriga lägenheters årskostnad baserat på gemensamma ej boarea-relaterade kostnader. Beslut om ändring av grund för andelstalberäkning ska fattas av föreningsstämma. 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.

Styrelsen beslutar om i årsavgiften ingående:

- kapitaldel dvs räntekostnader och amorteringar samt andra kostnader vilka belöper på som vid tidpunkten för fastställande av andelstalet tagits upp för fastställande av föreningens fastighet och verksamhet.

- driftsdel dvs ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni samt spelrätter ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

9 § Övriga avgifter

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

10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Föreningsstämma

11 § Föreningsstämma

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

12 § Motioner

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

13 § Extra föreningsstämma

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.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämmoordförande
- 4 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 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 revisorssuppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Stämmans avslutande

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

15 § Kallelse

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.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

16 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje andelsägare en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrättsandelar har en röst per andel. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare.

18 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 föreningsstämma 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.

19 § Jäv

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

20 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

21 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

22 § Stämmans protokoll

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

- 1 att röstlängden ska tas in i eller biläggas 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 betryggande sätt.

Styrelse och revision

23 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

25 § Styrelsens protokoll

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

revisorerna.

26 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

27 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om andelsägaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

28 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

29 § Styrelsens åligganden

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 ska 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 en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka 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

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Andelsägare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja en revisor. Revisor väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i

föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

33 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorererna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Andelsägarens rättigheter och skyldigheter

34 § Andelsägarens ansvar

Andelsägaren skall hålla lägenheten jämte utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastighet, lägenheter, inventarier samt utrustning.

Rökning är ej tillåten inomhus. Husdjur är endast tillåtna i lägenhet 17C.

Andelsägaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

Samägarvillkor regleras i separat dokument.

35 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar andelsägaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

36 § Felanmälan

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

37 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

38 § Vanvård

Om andelsägaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på andelsägarens bekostnad.

Användning av bostadsrätten

39 § Användning av bostadsrätten

Andelsägaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

40 § Sundhet, ordning och gott skick

Andelsägaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset inklusive mark och förråd samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar andelsägaren eller som utför arbete för andelsägarens räkning.

Andelsägaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen/inre ytor, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastighet, lägenheter, inventarier och utrustning.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

41 § Tillträdesrätt

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 andelsägaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, äger styrelsen rätt bereda tillträde med användande av reservnyckel.

42 § Nyttjandeanmälan och Andrahandsuthyrning

Skriftlig nyttjandeanmälan av andelsvecka är obligatoriskt och ska vara föreningen tillhanda inom stipulerad tid. Bytesdag är söndagar.

Medlem som inte önskar nyttja sin andel äger rätt att andrahandsuthyra sin andel. Medlem ansvarar fullt ut för nyttjandet även för andrahandsuthyrning.

43 § Inneboende

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

Förverkande

44 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp andelsägaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1 andelsägaren dröjer med att betala årsavgift
- 2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3 andelsägaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 5 andelsägaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om andelsägaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6 andelsägaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7 andelsägaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

- 8 andelsägaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten 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

45 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger andelsägaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana andelsägaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan andelsägaren inte skiljas från bostadsrätten.

46 § Ersättning vid uppsägning

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

47 § Tvångsförsäljning

Har andelsägaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Övrigt

48 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

49 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

50 § Upplösning, likvidation med mera

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

51 § Tolkning

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

52 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de

röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

—————«»—————

Stadgarna är antagna på föreningsstämma den 2016-05-06.

Krister Nordland

Kent Zerat

Annika Zerat