

STADGAR 2018
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHED FRITIDSBOLIGER
INFANTERIGATAN 8A + 8B, 264 51 LJUNGBYHED

§ 1 Föreningens namn, ändamål, adressen och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ljungbyhed Fritidsboliger, adressen är Infanterigatan 8A+8B, 264 51 Ljungbyhed, Skåne Län.

Organisationsnummer är 769607-8752.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt er den rätt i föreningen som et medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Klippan Kommun, Skåne Län.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren skall ansöka skriftligen om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att inom tre veckor från ansökan om medlemskap kom in till föreningen att besluta ansökan.

Som underlag för medlemsprövning kan föreningen begära kreditupplysning avseende sökanden.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pant-sättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbas-beloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 5 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrätts-havarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler/husorden och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrätts-havaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten (till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet).
- alla innerväggar, tak och golv med underliggande fuktisolering.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och andra rum som tillhör lägenheten.
- Huvuddörr och tillhörande handtag, klocka, brevlucka, lås och nycklar.
- Förutom är färg på tröskelsidan av trapphuset.

- Elektriska radiatorer, underhåll av vattenfyllda radiatorer inkl. färg av dessa.
- Ventiler till ventilationskanaler.
- Säkrings tävlar, kablar/kablar för hela lägenheten, strömbrytare, eluttag.
- rök/branddetektorer.
- fönster, balkong/altandörrar, glas och fönster och passande dörrbeslag och handtag.
- Badrum/toaletterummet, sanitetsartiklar, armaturer, golvvavlopp, avstängningsventiler.

- Lämplig köksutrustning: spis, ugn, spis, frys, diskmaskin och kylskåp som tillhör bostaden.

- Om lägenheten är utrustad med en täckt balkong, takterrass eller trä match andelsägare också för underhåll och reparationer och måla golvytan och insidan av sidorna, fronter och tak, även städning och snö av densamma. Om lägenheten är utrustad med en takterrass, måste innehavarna också se till att regnvatten inte hindras från att springa fritt.

- Om lägenheten tillhör ett förvaringsrum eller andra tillfälliga tillägg måste innehavaren följa ord, hälsa och god praxis för ett sådant rum.

Bostadsrättshavaren tar ansvar för ändringar, förändringar, reparationer och installationer som har lämnats av den tidigare Bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 6

Föreningens styrelse kan om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för tillståndet i lägenheten i en omfattning, så någon säkerhet är i fara eller risk för skada på annans egendom, efter flera uppmaningar, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningens styrelse ansvarar för de pågående och periodiska externa anläggningarna, inklusive byggnaden, installationer som vatten, värme, ventilationskanaler och avlopp.

Arsstamma kan i samband med granskningen av den gemensamma underhållsplanen för fastigheten besluta huruvida reparationer och byte av installationer i byggnaden för vilka medlemmarna är ansvariga bör inledas.

Föreningens styrelse ansvarar för att förbereda husregler och lämna in det för godkännande på årsstämma.

§ 7 Förändringar/renovering i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Väsentliga förändringar måste godkännande erhållas från styrelsen och förutsatt att det inte orsakar skada eller förlust för föreningen eller en annan medlem.

Förändringar som kräver bygglov, till exempel förändringar i lastbärande konstruktion, förändring av befintliga avloppsvatten, värme-, bas- eller vattenavlopp är alltid en signifikant förändring. Viktiga förändringar inkluderar ändringar som måste godkännas av kommunen i enlighet med bygglagen, utrustade balkonger eller utomhusområden, takterrass, parabolantenninstallation eller antenninstallation.

Innehavaren får inte utnyttja föreningens kabelnät och Internet i sådan omfattning att det begränsar andras förmåga att använda tjänsten.

Innehavaren tar över ansvaret för förändringar eller förändringar i lägenheten, som har utförts av den tidigare ägaren.

Förändringar/ombyggnadslägenheter måste utföras professionellt och alla lastbärande konstruktioner, vatten, värme, ventilation och installationsarbeten måste utföras av utbildade kvalificerade hantverkare.

§ 8 Sundhet ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 9

Representanter för föreningen har rätt till tillträde till lägenheten när tillsyn eller arbete för vilket föreningen är ansvarig krävs enligt punkt 6. När bostadsrättshavaren tvingas sälja är bostadsrättshavaren skyldig att när som helst lägga fram lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte hindra tillgång till lägenheten där föreningen har rätt till det. Om föreningen inte kan nås kan styrelsen begära bistånd från myndigheterna. Styrelsens rätt till tillträde kan endast upprätthållas under anmälan i bostadsrättshavarens brevlåda och med uppsägningstid och får endast omfatta byggnadsarbete som tillhör fastigheten. Så långt som möjligt ska godkännande för bostadsrättshavaren tillgång erhållas. Vid nödsituationer som vattensador, avloppsanslutning, rök eller brand kan styrelsen använda rätten att använda huvudnyckeln.

§ 10 Uthyrning av en lägenhet

Bostadsrättshavaren kan hyra sin lägenhet för semester och fritid stannar i max. 26 veckor per år. Längsta sammanhängande hyresperiod får inte vara mer än 12 veckor. Bostadsrättshavaren måste rapportera till styrelsen om lägenhet hyras ut och utsträckning och förvänta sig att betala extra kostnader för vatten och värme på grund av ökad konsumtion enligt hyres- och årstiden. Bostadsrättshavaren ansvarar för att informera hyresgästerna om husreglerna och reglerna för att använda fastigheten. Innehavaren är fullt ansvarig för hyresgästen i lägenheten, så att hans/hennes beteende och beteende inte leder till besvär för föreningen eller dess medlemmar.

§ 11 Kommersiell användning

Bostadsrättshavaren får endast använda lägenheten för det syfte som det är avsett för. Fastighetens lägenheter har officiell status som semester och fritidshus, därför är det inte tillåtet att utföra någon form av registrerad verksamhet i fastigheten

§ 12

Rätten att använda en lägenhet som ägs som bostadsrättshavare kan berövas av följande:

- 1). Bostadsrättshavarens årsavgift inte betalas i rätt tid efter 2 repetitive sändningar.
- 2). Lägenheten utan godkännande långtidsuthyrning mer än 12 veckor kontinuerlig.
- 3). Bostadsrättshavaren ger bostad till en person som är skadlig för föreningen eller en annan medlem.
- 4). Lägenheten används för andra ändamål än den som den är avsedd för.
- 5). Bostadsrättshavaren eller den som hyr lägenheten av oaktsamhet orsakar ohyra i lägenheten eller om medlemmen inte utan motiverat dröjsmål underrätta styrelsen att det finns skadedjur i lägenheten, varigenom spridningen av skadedjur i fastigheten. inte iakttar sundhet, ordning och gott skicks inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- 6). Bostadsrättshavaren inte är medveten om hälsa, ordning och att egendomen hålls i gott skick eller inte följer de regler och förordningar som bestäms av föreningen.
- 7). Bostadsrättshavaren inte ger styrelsen tillgång till lägenheten, och detta inte kan ge en giltig anledning till detta.
- 8). Bostadsrättshavaren inte fullgör sin plikt och det är viktigt för föreningen att bostadsrättshavaren är skyldig att göra det.
- 9). Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.