

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Wessman

## Firma och ändamål

§1 I Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Wessman, Ludvika.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning av 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 person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med avgivande av överlåtelsesedgen.

## Insats och årsavgift

§ 3 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens utgifter och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## Andra avgifter

§4 Överlåtelseavgift tas ut med motsvarande belopp högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt kap 2. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

## Styrelse

§5 Styrelse ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst två och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **Revisorer**

§6 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsen förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **Räkenskapsår**

§7 Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

## **Årsredovisning**

§8 Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **Föreningsstämma**

§9 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§10 Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§11 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.

§12 På ordinarie stämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- 5 Val av två justeringsmän;
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett;
- 7 Styrelsens årsredovisning;
- 8 Revisorernas berättelse;
- 9 Fastställande av balansräkningen;
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen;
- 11 Fråga om arvode
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- 13 Genomgång av budget
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna a–d ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### **Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

§13 Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom brev.

### **Medlems röst**

§14 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make/maka eller genom med medlemmen varaktigt samboende närstående.

Ombud får bara företräda en medlem.

### **Underhåll**

§15 Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter. Samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **Fonder**

§16 Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som är tillräckliga för att täcka kommande underhåll.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

§17 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning så som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svara bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svara bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svara för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdlöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för han/hennes räkning.

I fråga om bandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

**§18** Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver kommuns eller myndighets tillstånd eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svara för att erforderliga tillstånd erhålls.

**§19** Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överrensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hög till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

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

**§20** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligen meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att kunna utrota ohyra i fastigheten, även om hans/hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

**§21** En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

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

§24 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska 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.

§25 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 för avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullfölja sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 22 eller i strid med § 23 och avvikelsen då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren bidrar till att ohyran sprids i fastigheten genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om ohyra i lägenheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av de vad som skall iakttas enligt § 19 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringslivsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§26 Uppsägning som avses i § 25 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtager rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 25 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§27 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 25 första stycken 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 25 första stycket 4 eller 7 eller inom två månader vad avser § 25 första stycket 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 25 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

**§28** Är nyttjanderätten enligt § 25 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

**§29** Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 25 första stycket 1, 4-6 eller 8 är hon/han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 28. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 25 första stycket angiven orsak, får han/hon bo kvar till det måndasskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom/henne att flytta tidigare.

**§30** Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

**§31** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 25 skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överrens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svara för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsförening.

### **Upplösning av föreningen**

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

### **Övrigt**

§ 37 Tvister mellan föreningen eller styrelsen eller styrelseledamot eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän (1929:145) i de fall de ej avse förverkande av nyttjanderätt eller i annat fall rör tvistemål vars värde ej överstiger hälften av det enligt lagen om allmän försäkring (1962:381) bestämda basbeloppet för oktober näst föregående år.