

Stadgar för Bostadsrättsföreningen HADI nr 7, Ludvika

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma: Bostadsrättsföreningen Hadi nr 7
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och affärslokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, kallas bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen ska ha sitt säte i Ludvika.

Särskilda bestämmelser

- § 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång.

Räkenskapsår

- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12

Medlemskap

- § 6 Ansökan om medlemskap i föreningen sändes skriftligt till styrelsen som beslutar i frågan.
- § 7 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han har bostadsrätt

Avgifter

- § 8 För bostadsrätt utgående årsavgift(månadsavgift) fastställs av styrelsen. Avgifter beräknas efter fastighetens kostnader och fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Årsavgiften betalas i förskott varje månad

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund

§ 8 forts

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 9 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond ska avsättas det överskott, som kan uppstå i föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 10

1. Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.
2. De ordinarie ledamöterna väljs för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kan återväljas.
3. De ordinarie ledamöterna avgår, om de är tre, växelvis en respektive två vartannat år. Om de är fem, växelvis två respektive tre vartannat år.
4. Styrelsen är beslutsmässig, då tre ordinarie ledamöter är närvarande, samt där styrelsen utgörs av fem ledamöter, då tre är ense om beslutet. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.
5. Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.
6. Styrelsen har rätt att utse person utanför föreningen att handha föreningens räkenskaper och kassaförvaltning.
7. Styrelsen och firmatecknare företräder föreningen själva, eller genom ombud, inför domstol och andra myndigheter.

§ 10 forts

8. Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår, se § 5.
9. Styrelsen skall vartannat år besikta föreningens fastighet gällande radiatorer, vattenarmaturer, avlopp, brandvarnare samt ytterdörrar.

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Ej heller företa väsentliga om- eller tillbyggnader av sådan egendom.

10. Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två på föreningsstämma valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.
11. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och att revisionsberättelsen samt årsredovisningen inlämnas till styrelsen minst en månad före ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras av ordförande. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerordning.

§ 12 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 13 Styrelsen åligger att:

- avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- minst en månad före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Föreningsstämma

§ 14 Föreningsstämma skall hållas en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra föreningsstämma hålls, då styrelsen finner behov därtill, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom skriftligt meddelande utdelat till alla medlemmar. Kallelse till stämman skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelserna skall vara utlämnade senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämman.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en månad före stämmans hållande.

§ 15 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande, som väljer sekreterare
3. Val av justeringsmän tillika rösträknare
4. Fråga om kallelse till stämman behörigt utlyst
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning
6. Föredragning av revisorenas berättelse
7. Fastställande av balansräkning och resultaträkning
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
10. Beslut om styrelsens arvode
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisorer och suppleanter
13. Val av valberedare
14. Övriga anmälda ärenden

På extrastämman skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

- § 16 Vid stämman fört protokoll, skall senast inom två veckor vara hos styrelsen, tillgängligt för medlemmarna.
- § 17 Medlems rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas på föreningens stämmor, där varje medlem som fullgjort sina förbindelser till föreningen, har en röst för varje av honom innehavd bostadsrätt.
- Medlem får även representeras av ombud, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud ska förete skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original.
- Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
- Bolag, förening eller annan juridisk person har rätt att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.
- Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, när närvarande röstberättigad ej påkallar slutna omröstning.
- Vid lika röstetal avgörs valet genom den mening, som biträds av ordförande.
- De fall, bl a frågan om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, finns beskrivet i gällande lag om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar. "Bostadsrättslagen." Ändring av föreningens stadgar måste godkännas vid två på varandra följande föreningsstämmor.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- § 18 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen, samt de belopp varmed årsavgift skall utgå.
- Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även denna anges.
- § 19 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är, eller antas till medlem i föreningen.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo, efter avliden bostadsrätts-havare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit för dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att

§ 24 forts lägenheten jämte tillhörande utrymmen såsom källar- och vindsförråd i gott skick.

Till det inre räknas:

- tak, väggar och golv i lägenhetens samtliga utrymmen.
- inredning i kök och badrum, ledningar till stammen för vatten och avlopp, inkl golvbrunn, till de delar som betjänar lägenheten.
Viktigt!
Vid förändring av badrummet skall det vara kakel på väggarna från golv till tak och klinkerplattor på golvet. Hela badrummet skall ha av branschen godkänd fuktspärr, enligt gällande normer. Renoveringen får endast utföras av fackman.
Vid förändring av kök skall vatten, avlopp och el vara fackmannamässigt utfört.
- Fönster samt inner- och ytterdörrar med karm och foder. Tröskel, beslag, handtag, tätningslister och fönsterbänkar.
Vid förlust av lägenhetsnyckel, måste låscylindern bytas. Detta utföres av föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- öppna spisar, dock ej tillhörande rökgångar

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för:

- Målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Underhåll av radiatorer samt ledningar för värme och elektricitet, som huset byggts med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning.

Oberoende av vållande svarar dock bostadsrättshavaren för reparation av vattenskada, förorsakad av hans inventarier. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat, gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Detsamma gäller om ohyra förekommit i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ser till renhållning och snöskottning av lägenhetens balkong.

För lägenhet med balkongtak ser bostadsrättshavaren till att istappar inte hänger, som kan falla ned och skada gående eller bilar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att fungerande brandvarnare finns rätt monterad i lägenheten.

Om du upptäcker något fel som enligt lagen eller stadgarna ligger på föreningens ansvar, måste Du givetvis anmäla detta till föreningen så snart som möjligt.

§ 25 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa stora förändringar, enligt BRL 7 kap 6, 7§ (s.85 i boken "Bostadsrätt" 12:e upplagan)

§ 26 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens användande iaktta allt som fordras för att bevara ordning och reda inom fastigheten. Han skall följa de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen meddelar.

Saker som kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i fastigheten.

§ 27 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 28 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 29 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 30 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 31 Bostadsrättshavaren bör ha en bostadsrättsförsäkring som tillägg till den normala hemförsäkringen.

Avsikten med bostadsrättsförsäkringen är att skydda bostadsrättshavaren för den händelse skada uppstår på fastigheten där han själv anses vållande till skadan.

§ 32 Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av årsavgift eller särskilt tillskott utöver 14 dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd hyr ut lägenheten i andra hand.
3. lägenheten används i strid med 25 § eller 26 §.
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand eller stadigvarande inneboende person, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. bostadsrättshavaren vägrar tillträde till lägenheten, då han är skyldig att göra detta, och giltigt skäl ej kan anges.
6. bostadsrättshavaren bortser från de från de förpliktelser, som måste anses vara synnerligen viktiga för föreningen.

Bedöms avvikelse mot denna paragraf som mindre betydande, får bostadsrättshavaren ej sägas upp.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande enligt ovan, skall föreningen ha gett bostadsrättshavaren tillfälle att inom rimlig tid gjort rättelse.

Uppsägning skall ske med vittnen, såvida inte skriftligt erkännande om uppsägning lämnas.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avflyttning skall ske inom tre månader.

Övriga bestämmelser

§ 33 Hur bostadsrätt skall försälgas framgår av bostadsrättslagen.

Övrigt

§ 34 Styrelsen utsänder till bostadsrättshavarna med jämna mellanrum ett informationshäfte. Vid övrig information från styrelsen utdelas meddelande.

I övrigt gäller Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen

201004302181