

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENSVEDEN I LUDVIKA

§ 1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Stensveden, organisationsnummer 783800-1381.

§2 Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för permanentboende under nyttjanderätt, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Ludvika kommun, Dalarnas län.

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 5 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10§ Bostadsrättslagen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Till ansökan ska bifogas styrkt kopia av överlåtelsehandling undertecknad av både köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som avses samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven, är överlåtelsen ogiltig.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hen får stå kvar som medlem.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Person försatt i konkurs, juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. En juridisk person som redan är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till annan bostadslägenhet i föreningen.

§ 6 Årsavgift och andelstal

Årsavgift ska fastställas av styrelsen så att de sammanlagda årsavgifterna ger täckning för föreningens utgifter, amorteringar samt avsättning till fonder/underhållsplan. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas, måste det beslutas av föreningsstämma. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Avgifterna ska erläggas månadsvis och vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadskifte. Vid försenad betalning äger föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta och påminnelseavgift samt eventuell inkassoavgift.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets konsumtionsavgifter som ingår i årsavgiften.

§ 7 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut: upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) Avgifterna betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får en avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om lägenheten upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 8 Avsättningar och användning av årsvinst

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifterna tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Stämman ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre underhållsfondens medel.

Det resultat som uppstår i föreningen ska balanseras i ny räkning.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämman växelvis för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/sambo till medlem förutsatt att personen är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter närvarande, enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

§ 10 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, väljs en till två revisorer med en till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§11 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse och i övrigt följa gällande redovisningsrekommendation.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligt begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom två veckor från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman genom utdelning, brev med post eller via e-post till samtliga medlemmar.

1. val av ordförande
2. anmälan om val av protokollförare
3. upprättande och godkännande av röstlängd
4. val av två personer att jämte ordförande justera stämmans protokoll
5. fråga om stämman utlysts i behörig ordning
6. godkännande av dagordning
7. styrelsens redovisningshandlingar för det senaste räkenskapsåret
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning beslut om dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. bestämmande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer
12. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
13. val av styrelse och suppleanter
14. val av revisorer jämte suppleanter
15. beslut angående valberedning
16. ärenden som av styrelsen eller medlem hänskjutits till stämman
17. övriga ärenden som enligt lag kan förekomma på stämman.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt på föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare genom lag eller genom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än två medlemmar. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlemmens make
- Registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla ursprungliga boendeytan med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen och tomtmark som hör till lägenheten och ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen och skötsel av mark och skötselytor. Föreningsstämman kan besluta om inskränkningar av skötselytor. Föreningen svarar för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick och för de stamledningar föreningen försett fastigheten med. Föreningen ansvarar inte för om- eller tillbyggnad som förändrat byggnadens ursprungliga skick eller användningsområde.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl a för lägenhetens

- inre väggar, golv och inre tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- innerdörrar och fönsterglas;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, ventilation, el och data till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten med följande gränsdragningar:
 - För vatten: från och med vattenmätaren.
 - För avlopp: golvbrunnar och anslutningar till och med genomföring genom golvbjälklag.
 - För ventilation: all ventilation, dock ej för ursprungliga genomföringar genom bjälklag och yttertak eller murad skorsten.
 - För el: efter elcentral i lägenheten.
 - För data: efter nätbolagets medieomvandlare.
- All uppvärmning såsom luftvärmepumpar, eldstäder med rökgångar och värmeradiatorer som ej räknas som ursprunglig.
- svagströmsanläggningar.

Föreningen ansvarar för installationer utanför ovan nämnda gränser samt för kryppgrund, varmvattenberedare, ursprungliga genomföringar för ventilation och värmeradiatorer i ursprungliga boendeytan.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar denne eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning, snöskottning och gräsklippning samt i övrigt underhålla tomtmark och skötseltytor som hör till lägenheten och ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i eller i anslutning till lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer samt om- och tillbyggnad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 15 Förändring i lägenhet

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 enligt gällande byggnorm. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme eller förändring av bärande stomme i huset.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 16 Nyttjande

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen skall rätta sig efter de särskilda trivsel- och ordningsregler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

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

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

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller andra delar av fastigheten. 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 postlåda.

§ 17 Andrahandsupplåtelse

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 innehållande avsedd upplåtelseperiod, 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 hen kan visa beaktansvärda skäl för upplåtelsen samt föreningen inte har någon befogad anledning att vägra tillstånd.

§18 Övriga bestämmelser

När medlem avflyttat från bostadsrättsföreningen upphör andra eventuella nyttigheter i föreningen som medlemmen disponerar, t ex garage eller p-plats, samma dag som medlemmen avflyttar från föreningen.

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen.

§ 19 Upplösning

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Dessa stadgar är antagna på ordinarie årsmöte 2021-06-10 samt på extra föreningsstämma 2021-09-30.