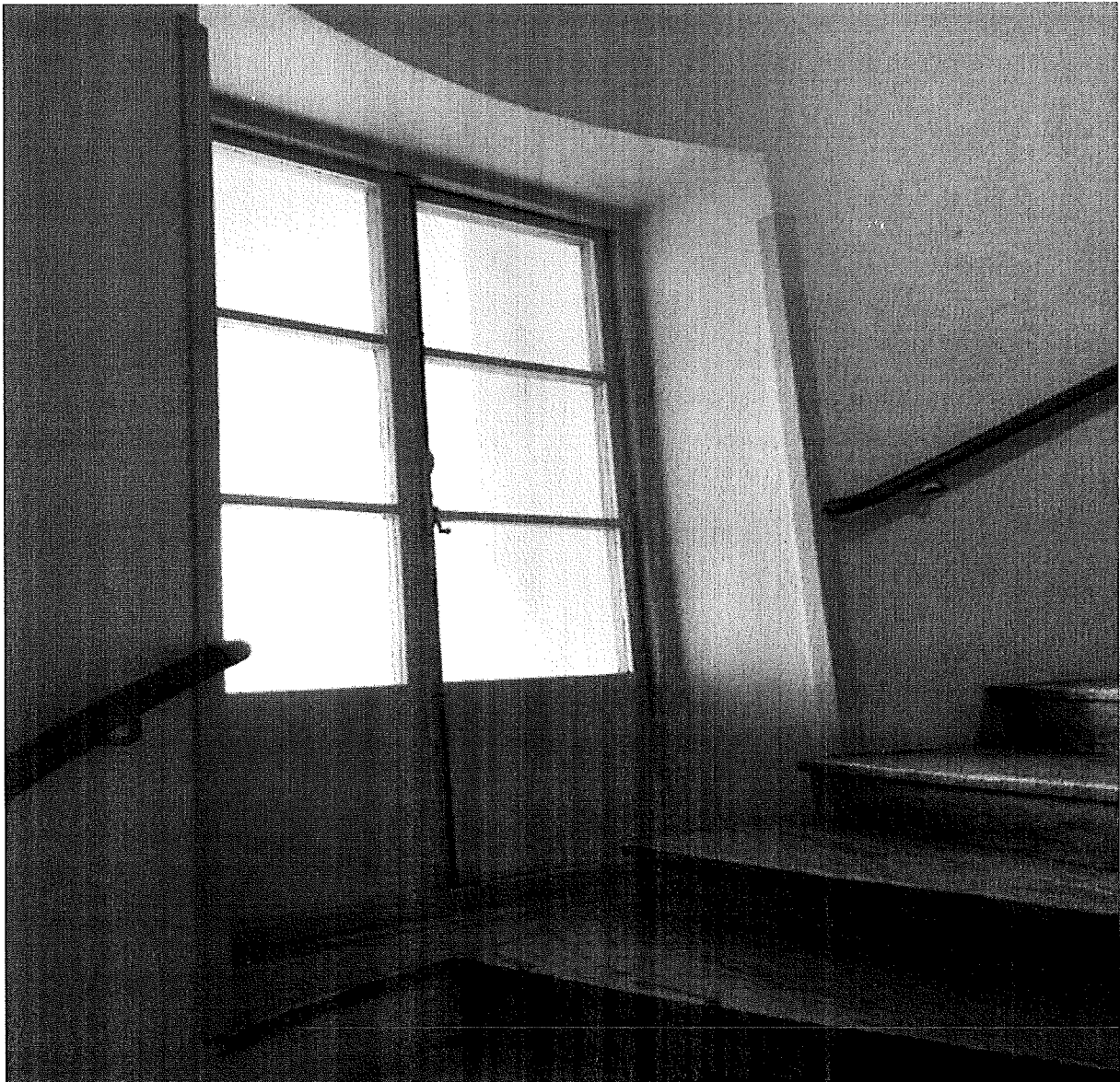


Bostadsrättsföreningen Cityhuset

Stadgar



2021 09 29

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Cityhuset

organisationsnummer 769619-6489

OM FÖRENINGEN

§1 Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn(firma) är Bostadsrättsföreningen Cityhuset. Föreningens styrelse har sitt säte i Ludvika kommun i Dalarnas län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§2 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§3 Insats, årsavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift

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 kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, bredband och TV, konsumtionsvatten och renhållning ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbeloppet.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§4 Andrahandsupplåtelseavgift

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelsen beviljas 1 år i taget.

§5 Övriga avgifter

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

§6 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. 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.

FÖRENINGSTÄMMA

§7 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

§8 Motioner

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

§9 Kallelse

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning.

Andra meddelande till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§10 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämma blivit stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och eventuella revisionssuppleanter.
17. Eventuell val av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämman avslutande.

På extra stämman ska utöver punkterna 1-8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§11 Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i

protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in eller läggas som bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§12 Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har dem tillsammans endast en röst. Röstberättigat är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagantecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§13 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 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 slutna omröstning ska genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§14 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 och 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§15 Valberedning

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

STYRELSE OCH REVISION

§16 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§17 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningar till den ordinarie föreningsstämma.

§18 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av utsedda 2 justeringsmän vid styrelsen sammanträde.

§19 Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

§20 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§21 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast 6 veckor innan föreningsstämma ska styrelsen överlämna handlingar till revisorn. Denna skall bestå av en resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§22 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om

årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§23 Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. Ledningar och avlopp, värme, el och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b. Vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork, vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa
- c. I frågan om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d. Reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr
- e. Målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr
- f. Rökgång (dock inte rökgång i eldstad)
- g. Ventilationskanal och ventilationsdon
- h. Brevlåda

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§24 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, parkeringsplats, förråd.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låta utföra i lägenheten ska ske på fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar

- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningsslistor och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr.
- d. ytterdörrar, innerdörrar, säkerhetsgrind inklusive karmar
- e. lister, foder, stuckaturer
- f. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt
- g. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och informationsöverföring till dem delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- h. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packning till dessa
- i. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- j. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning
- k. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- l. eldstad, braskamin; inklusive rökgångar inuti dessa
- m. rengöring av ventilationsdon
- n. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- o. brandvarnare
- p. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar

Om lägenhet försedd med balkong, altan, takterrass, parkeringsplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

§25 Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a. hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller

- b. vårdslöshet eller försummelse av
- någon som hör till hens hushåll eller besöker hen som gäst
 - någon annan so hen har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten

Om det finns ohyra i lägenheten gäller dem två ovanstående styckena om brand eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

§26 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

Företrädaren för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen se till att dem som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

FÖRVERKANDE

§27 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

- lägenhet används till annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- lägenheten helt eller väsentlig del används för näringslivsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§28 Hinder och förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av en liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostaden.

§29 Ersättning vid uppsägning

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

§30 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§31 Underhållsplan och fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

§32 Vinst

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt §31 balanseras i en ny räkning.

§33 Föreningens tillgångar vid upplösning

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

§34 Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.