

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKSTA
org nr 779000-0678

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björksta.

§ 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt på obestämd tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Fagersta kommun, Västmanlands län.

Räkenskapsår

§ 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemsskap

§ 5 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus. Även juridiska personer kan beviljas medlemsskap.

§ 6 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Insatser och årsavgifter

§ 7 För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrättslägenheternas lägenhetsyta. Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen har härutöver rätt att uttaga avgift för överlåtelse och för pantsättning av

lägenhet samt för medlems uthyrning av lägenhet. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften i samband med andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10 % av det basbelopp som gäller vid uthyrningstillfället. Överlåtsavgiften betalas av säljaren, pantsättningsavgiften av den som pantsätter bostadsrätten och avgiften för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8 Avsättning för föreningens gemensamma underhållsskyldighet skall göras årligen, baserad på beräknade utgifter för långsiktig underhållsplanering, dock minst motsvarande 20 kr per kvm av summan av fastighetens bostads-och lokalareal.

Styrelse och revisorer

§ 9 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, vilka väljes av föreningen på ordinarie stämma. Ledamöterna väljes på två år och avgår växelvis så att vid tre ledamöter en respektive två ledamöter avgår vartannat år. Vid fem ledamöter gäller två respektive tre ledamöter osv.

Utöver ordinarie ledamöter skall väljas högst fem suppleanter på ett år.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§10 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande föreningar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§11 Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§12 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§13 Styrelsen åligger

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året och för ställningen vid räkenskapsårets utgång

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av betydelse *att* minst tre veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det gångna räkenskapsåret samt *att* senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

§14 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorssuppleant.

§15 Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning. Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver skall vara inlämnad till styrelsen senast två veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisningen.

Föreningsstämma

§16 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämman och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman.

§17 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast fem veckor före stämman.

§18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- a) Godkännande av dagordningen
- b) Val av ordförande för stämman
- c) Val av protokollsjusterare
- d) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- e) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelse
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Arvode till styrelsen och revisor
- l) Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- m) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

- n) Val av revisor, jämte suppleant
- o) Val av valberedning
- p) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

§19 Vid stämman skall föras protkoll på ordförandens uppdrag
Stämmoprotokollet skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna

§20 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.
Ombud får inte företräde mer än en medlem.
Omröstningen vid föreningsstämman sker öppet. Dock skall vid val omröstningen vara sluten. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

För beslut om ändring av föreningens stadgar gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§21 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen
Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn och personnummer, lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå.
Om särskild avgift för upplåtelse skall uttagas skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§22 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen. Utan hinder av föregående stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§23 Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan.
Detsamma gäller om bostadsrätten övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren.

§24 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen med angivande av köpeskillingen och lägenhetens benämning samt undertecknas av säljare och köpare.
Bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen skall omgående (senast inom en vecka) insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för köparen.
Föreningen skall därefter omgående (inom en vecka) ta ställning till medlemskapsansökan och meddela köparen sitt beslut.

Avsägelse av bostadsrätt

§25 Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätt och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid månadsskiftet som inträffar efter tre månader från avsägelsen, eller vid ett senare månadsskifte som angivits i denna.

vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§26 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Härvid skall till lägenheten anses höra alla utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens förfogande.

Bostadsrättshavaren svarar därvid för reparationer och underhåll enligt styrelsens förtydligande.

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

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§27 Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt föregående paragraf.

§28 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd företaga väsentliga förändringar i lägenheten.

§29 Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§30 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsen medgivande i andra hand upplåta lägenheten till annan än medlem. Sådant medgivande ska ges om inte särskilda skäl talar däremot

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av månadsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten användes i strid med 7 kap 6 och 8 §§ bostadsrättslagen

4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyra sprides i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap 9§ bostadsrättslagen skall iakttagas vid lägenhetens användning eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare
6. om i strid med 7 kap 13 § bostadsrättslagen tillträden till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 2, 3 eller 5 och 6 st ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§32 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Uppstår överskott, skall detta fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som inbetalats.

§33 Utöver det som stadgas ovan gäller bostadsrättslagen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKSTA

Styrelsens tolkning av stadgarnas § 27

Bostadsrättshavaren har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet.

Föreningens hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs däremot av bostadsrättsföreningen.

Utan särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara föreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i husen.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han skall dels vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som betraktas som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i föreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m m.

Om bostadsrättshavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från det som är godtagen standard i föreningen ansvarar bostadsrättshavaren själv för installationerna.

Om föreningens försäkring täcker skada på egendom, som bostadsrättshavaren ansvarar för, tas skadan på föreningens försäkring. Bostadsrättshavaren svarar emellertid för självrisken.

Bostadsrättshavaren bör alltid se till att hemförsäkring finns som täcker skador för vilka bostadsrättshavaren ansvarar.

Föreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i bostadsrättshavarens lägenhet, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna § 27 eller bostadsrättslagen.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Byggdelen	Föreningens ansvar	Medlemmens ansvar	Anmärkningar
<i>Balkong</i>			
Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter		x	
Vädringsställning och beslag		x	
Odlingslådor		x	
<i>Lägenhetsdörr</i>			
Dörrblad, karm, foder	x		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		x	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor, beslag		x	
Handtag, beslag		x	
Ringklocka		x	
Brevinkast		x	
Tätninglistor		x	Enstaka justeringar
<i>Golv i lägenhet</i>			
Ytbehandling, ytbeläggning, byte		x	
<i>Innerväggar i lägenhet</i>			
Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbehandling		x	
<i>Innertak i lägenhet</i>			
Ytbehandling och ytbeläggning		x	
<i>Fönster och fönsterdörrar</i>			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		x	
Yttre målning	x		
Fönsterbågar		x	
Fönsterglas		x	
Spanjolett inkl handtag		x	

Byggdel	Föreningens ansvar	Medlemmens ansvar	Anmärkningar
<i>Fönster och fönsterdörrar, (forts)</i>			
Beslag		x	
Fönsterbänk		x	
Persienner, Markiser		x	
Tätninglistor		x	
Springventil	x		
<i>VVS-artiklar</i>			
Tvättställ och bidé		x	Porcelain
Blandare, dusch, duschslang, vattenlås, packningar		x	
WC-stol		x	Porcelain och sits
WC-stol	x		Anordn för vattentillförseln, byte, rengöring
Badkar		x	
Duschkabin		x	
Tvättmaskin		x	
Torkskåp m inredning		x	
Diskbänkbeslag		x	
Tvättbänk, tvättlåda		x	
Ventilationsfilter		x	Byte, rengöring av t ex köksfläkt
Ventilationsdon	x		Frånluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	x		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	x		Medlemmen svarar för målning
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl avloppsrensning	x		Medlemmen svarar för rensning av golvbrunn

Byggsdel	Föreningens ansvar	Medlemmens ansvar	Anmärkningar
<i>Köksutrustning</i>			
Diskmaskin		x	
Kyl- och frysskåp		x	
Spis		x	
Köksfläkt		x	Föreningen om fläkten ingår i husets ventilationssystem
<i>Förråd mm</i>			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten		x	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar,tak,dörrar, inredning mm
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	x		
<i>Övrigt</i>			
Inredningssnickerier		x	Skåp och lådor
Kryddställ		x	
Badrumsskåp		x	
Hatthylla		x	
Glober till köks-,badrums- och toalettbelysning		x	
Invändiga trappor i lägenhet		x	
Innerdörrar		x	
Trösklar,socklar,foder och lister		x	
Gardinstänger		x	
Torkställning		x	
Beslag		x	
<i>Elartiklar</i>			
Elartiklar		x	Gäller all utrustning inom lägenheten

Inre och yttre underhåll för bostadsrättsföreningar

Lagstiftning

Frågan om lägenheternas inre underhåll behandlas i 7 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614) Den har följande lydelse.

"Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick i fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

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