

STADGAR

för

Bostadsföreningen Wasa u p a i Norrköping, org nr 725000-0754

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsföreningen Wasa u p a.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Norrköping.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING

Upplåtelse och utövande av borätt sker på de villkor som anges i föreningens stadgar och i allmän lag.

§ 3 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han/hon kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Juridisk person som förvärvat borätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BORÄTT

Den till vilken en borätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som medlem. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i lägenheten, om inte särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i borätt får inte vägras inträde i föreningen om borätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en borätt har övergått till medlemmens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när borätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med medlemmen.

§ 5 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en borätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av borätten eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa borätten med skälig ersättning.

§ 6 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av borätt skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skulle vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden samt omständigheter i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelse ägde rum, är rätten till sådan talan förlorad.

§ 7 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BORÄTT

När en borätt överlåtits till ny innehavare får denne utöva borätten endast om han/hon är eller antas till medlem i bostadsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva borätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att borätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat borätten och sökt medlemskap. Om

2018052102708

uppmeningen inte följs, får borätten tvångsförsäljas enligt reglerna i 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en borätt övergått genom bodelning, arv eller testamente och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmeningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat borätten och sökt medlemskap.

Om uppmeningen inte följs, får borätten tvångsförsäljas enligt reglerna i 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Medlemmen ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av borätten.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvat en borätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken borätten har övergått hade mot bostadsföreningen. När en sådan borätt övergått genom bodelning, arv eller testamente svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 8 AVGIFTER MM

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin andel av föreningens kostnader, samt amorteringar på lån och avsättningar 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, vatten och elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas medlemmarna.

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, medlem även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Andra avgifter

Vid inträde som medlem i föreningen skall erläggas en inträdesavgift som uppgår till 1,5 % av köpeskillingen för förvärvad lägenhet.

2018052102709

Då medlem träder in i föreningen skall han/hon inbetala en insats till föreningen motsvarande den insats som fastställts för lägenheten. Utträdande medlem äger rätt att återfå inbetald insats när efterträdare inbetalat ny insats.

Om det för någon kostnad är uppenbart att annan än fördelningsgrund än den som tillämpas för årsavgift bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

§ 9 UNDERHÅLLSPÅN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

§ 10 FOND FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Avsättning till föreningens underhållsplan skall ske med belopp som anges i underhållsplan enligt § 9 ovan.

§ 11 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda på stämman.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandattiden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie stämma.

Styrelsen skall bestå av 4 till 6 styrelseledamöter och 3 suppleanter.

Valbar till styrelsen är bosatt myndig person som är medlem eller tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsemöte som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer ordförande skall styrelsen inom sig utse vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall kassör och sekreterare utses.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Firmateckning: föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av en ledamot i förening med styrelsens ordförande.

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med avgivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om en sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokoll skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöter har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsen, eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen, får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen, eller annan ställföreträdare för föreningen, får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Styrelsen, eller annan ställföreträdare, får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 12 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 13 ÅRSREDOVISNING.

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 14 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 15 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda anvisningar som beslutats på föreningsstämma, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revisionen skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det att styrelsen lämnar årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 16 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÄLLAS TILLGÄNGLIG FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 17 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom fem (5) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna lämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag begäran kom in till föreningen.

§ 18 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två personer som har att, jämte ordföranden, justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutande

Vid extra stämma skall förutom ärenden enligt 1 – 7 samt 19 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

2018052102713

§ 19

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 18 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringar anges i kallelsen.

Om det krävs för att stämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses, skall anges.

§ 20

MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två (2) månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 19 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 21

RÖSTRÄTT

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar borätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknas fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

2018052102714

Annan medlem, medlemmens make/maka/registrerade partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 22 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmoderföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 23 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga medlemmar som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda medlemmarna har gått med på beslutet.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla medlemmar ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med borätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall medlemmen ha gått med på beslutet. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär en utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av medlemmarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

§ 24 ÄNDRING AV DESSA STAGAR

Ett beslut om ändring av bostadsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är ändå giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga medlemmar vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 25 REIGSTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om stadgeändring skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslut får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 26 MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvar följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Medlemmen är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Medlemmens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak
- Ledningar för avlopp, vatten, el och ventilation som föreningen försett lägenheten med till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- Ytterdörren med tillhörande karm, såväl inre som yttre
- Till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar
- Lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- Lägenhetens inredningar med tillhörande karm
- Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning)

- Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- Brandvarnare
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister

Medlemmen svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att medlemmen svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

Bostadsföreningens ansvar

Bostadsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, medlemmen svarar dock för målning.

Medlemmens skyldighet att anmäla brister

Medlemmen är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

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

- egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller som besöker desamma som gäst, någon annan som är inrymd i lägenheten, eller någon som utför arbete i lägenheten för medlemmens räkning

För reparation å grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än medlemmen själv är dock medlemmen ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts medlemmen skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som avser medlemmens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot medlemmen för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 27 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄPA BRIST PÅ MEDLEMMENS BEKOSTNAD

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 26 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper brister i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

§ 28 ÄNDRING AV LÄGENHET

medlemmen får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

Medlemmen får inte använda lägenheten, med trappuppgång och andra gemensamma utrymmen, för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för medlemmen såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

För medlem i föreningen, inflyttad efter datum för antagande av dessa stadgar, gäller att rökning inte är tillåten i lägenheten.

När medlemmen använder lägenheten skall han eller hon se till att de 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. Medlemmen skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som anges ovan skall föreningen

1. ge medlemmen tillsägelse att se till störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp medlemmen utan tillsägelse.

Om medlemmen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 27. När medlemmen har av sagt sig borätten eller när borätten skall tvångsförsäljas är medlemmen skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om lägenheten inte besväras av ohyra.

Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 31 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 32 INNEBOENDE

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 33 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med borätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av sista stycket i denna paragraf samt § 35 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning:

1. om medlemmen dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om medlemmen utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 29 eller 32 §§,
4. om medlemmen, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter enligt § 29 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger medlemmen,
6. om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om medlemmen inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon skall göra enligt lagen om ekonomiska föreningar, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfällig sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 34 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 33 punkterna 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 33 § punkt 2 inte heller ske om medlemmen efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 33 § 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 33 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådan störning får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall skickas till socialnämnden. Detta gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 31.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 33 § punkterna 1 – 3 eller 5 – 7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 29.

Medlemmen får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 33 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 33 § 2 sagt till medlemmen att vidta rättelse.

En medlem kan skiljas från sin lägenhet på grund av förhållanden som avses i 33 § 8 endast om föreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten lett till åtal eller om förundersökning har inletts under samma tid, har föreningen kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 35 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt 33 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att medlemmen på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en medlem inte heller skiljas från sin lägenhet om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1. på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har

2018052102721

betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs ovan i första stycket gäller inte om medlemmen, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 33 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

§ 36 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Sägs medlemmen upp till avflyttning av någon orsak som anges i 33 § 1, 4 – 6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs medlemmen upp av någon orsak som anges i 33 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 33 § 1 och bestämmelserna i 35 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 33 § 1 tillämpas övriga bestämmelser i 35 §.

Om föreningen säger upp medlem till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

En uppsägning skall vara skriftlig.

§ 37 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har medlem blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 § ovan, skall borätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, medlemmen och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

§ 38 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

§ 39 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla medlemmarna och fördelas i förhållande insatserna.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, lagen om ekonomiska föreningar liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Ovanstående stadgar har blivit antagna av Bostadsföreningen Wasa u p a vid föreningsstämma den 21 mars 2018 och vid extra föreningsstämma den 21 april 2018.

