Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bagarn 2018 06 11

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bagarn

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens

hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan

begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person. Juridisk person får vägras inträde i föreningen.

§ 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för

medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen

som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del skall bosätta sig i bostadsrättslägenhet,

har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att komplett

skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för prövningen har föreningen

rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av

insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är

giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, varvid minst två tredjedelar

av de röstande biträtt beslutet på stämma två.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på

lägenhetens andel av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning

eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för kabel-tv, telefoni, bredband samt kommunal

fastighetsavgift erläggs med lika belopp per lägenhet.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall ny bostadsrättshavare betala överlåtelseavgift med

belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala pantsättningsavgift med 1,0

% av prisbasbeloppet.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala avgift för

andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och beviljad uthyrningsperiod får uppgå

till 10 % av prisbasbeloppet.

Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid och om

bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller

bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, utgår dröjsmålsränta enligt 2 kap 6 och 7 §§

socialförsäkringsbalken (2010:110) per år.

§ 6

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i

gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

 ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i

lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet

 till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar

bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida

 icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte

underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt

sätt

 lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar

 ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

 elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

 ventiler till ventilationskanaler

 säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta

armaturer

 fönster- och dörr glas, till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning

förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat

även för

 till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

 inredning, belysningsarmaturer

 vitvaror, sanitetsporslin

 golvbrunn inklusive klämring

 rensning av golvbrunn

 tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

 kranar och avstängningsventiler

 ventilationsfläkt

 elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom

bland annat

 vitvaror

 köksfläkt, ventilationsdon

 diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

 kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavare har ej rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handdukstorkare

m.m. till föreningens varmvattensystem.

Föreningen kan, på föreningsstämma, i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om

reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar

för.

§ 7

Om bostadsrätthavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans

säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen,

efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av

bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får

dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion,

ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig

förändring av lägenheten. Tillstånd kan förenas med villkor.

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 eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger

bostadsrättshavare att, på egen bekostnad, ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att

utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§ 10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande, skall ansökan

ske hos styrelsen om tillstånd. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren

har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet skall begränsas till viss tid, (sex månader med möjlighet till förlängning om maximalt en

ny sex månaders period) Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

I ansökan skall anges bostadsrättshavarens tillfälliga adress eller annan kontaktperson.

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter

och välj på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden för ordinarie ledamöter är normalt två år och

för styrelsesuppleanter två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan, förutom medlem, väljas även make, maka

eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende

person.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av

samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig

och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal

ledamöter är närvarande, fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig

bakom beslutet.

§ 13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 14

Styrelsen skall upprätta och årligen eller senast vartannat år uppdatera en underhållsplan för att trygga

underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Styrelsen skall också årligen eller

senast vartannat år besikta föreningens egendom och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av

vikt.

Räkenskapsår

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman, skall styrelsen till revisorerna avlämna

årsredovisningen samt övriga handlingar som erfordras för genomförandet av revisorns uppdrag.

Revisorer

§ 16

Föreningen skall ha en ordinarie revisor med ingen eller en revisorssuppleant.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill

dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 17

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie

föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning

och förvaltningsberättelse.

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast

tre veckor före ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt

gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna

gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie

föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 19

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla

ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Det åligger därför styrelsen

att i god tid informera medlemmarna när stämman ska äga rum samt senaste datum när motioner ska

vara lämnade till styrelsen.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordning.

3. Val av ordförande vid stämman.

4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.

5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, som jämte ordföranden skall justera protokollet.

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.

7. Fastställande av röstlängd.

8. Styrelsens årsredovisning.

9. Revisorernas berättelse.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning.

11. Beslut om resultatdisposition.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

13. Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt ledamöter i valberedningen.

14. Arvode åt styrelsen och revisorer.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

16. Val av revisorer och suppleanter.

17. Val av valberedning.

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner enligt § 19.

19. Stämmans avslutande.

§ 21

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 20 punkt 1 – 7 endast förekommande ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 22

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom

kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning och anslag på lämpliga platser i föreningens hus

eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma,

dock tidigast sex veckor för stämman.

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgänglig senast tre veckor efter stämman.

§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt,

har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Ombudet skall förete en högst ett år gammal skriftlig och daterad

fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Vid beslut enligt bostadsrättslagen 9 kap. 19§

om beslut avseende förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, kan dock ombud

företräda högst fem medlemmar. Ombud kan vara annan medlem, make eller sambo.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Vid begäran om sluten votering skall sådan alltid bifallas vid val och i övriga frågor efter stämmans

beslut.

Meddelanden till medlemmarna

§24

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller

utdelning.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. De överskott som kan uppstå på föreningens

verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk

plan och därefter i underhållsplan enligt § 14.

Upplösning och likvidation

§ 26

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till

insatserna.

Övrigt

§ 26

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och övrig relevant lagstiftning.