

Nya stadgar för Bostadsrättsföreningen Slagen i Norrköping

Antagna den 2021-11-23

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Slagen i Norrköping.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrköpings kommun, Östergötlands län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 6 Bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen, enligt våra stadgar och bostadsrättslagen. Juridiska personer tillåts inte medlemskap. Ej heller får juridisk person upplåta andelsrätt som ger rätt att nyttja och besitta

lägenhet. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Se diskrimineringslagen (2008:567)

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter med 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ordförande väljs på ett år och ledamöter och suppleanter på 2 år. Mandatperioden anpassas så att det alltid kvarstår minst 2 ledamöter och 1 suppleant.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses 1 revisor och 1 revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden samt val av rösträknare
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar (Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem inkommen motion, senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång)
15. Stämmans avslutning

Vid extra föreningsstämma ska förutom punkt 1- 5 endast ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för köksavloppet fram till avloppstam.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Förändringar i lägenheten gällande ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten kräver skriftlig ansökan till styrelsen. Efter arbetets slutförande ska intyg lämnas att arbetet är fackmannamässigt utfört. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 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 fortlöpande företa erforderliga besiktningar på föreningens egendom.

§ 17 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare får under en begränsad tid upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Uthyrning direkt efter förvärvandet tillåts inte. Hotellverksamhet (korttidsuthyrning) får ej förekomma.

§ 19 Rätt till tillträde lägenhet

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 20 Lägenhetens användning

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet.

§ 21 Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren skall se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad att de kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra bostadsmiljön. Även i övrigt skall bostadsrättshavaren iaktta allt som fordras för att bevara sundhet ordning och gott skick inom och utanför huset. Han/ hon ska rätta sig efter föreningens särskilda regler samt han/ hon skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åliggande fullgörs, också av dem som han/ hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
2. Polis eller vaktbolag kontaktas som vidtar vederbörliga åtgärder.
3. Socialtjänsten kontaktas.
4. Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

§ 22 Rökning

Nya medlemmar ska avkrävas löfte om att vara rökfria i våra fastigheter.

§ 23 Reptiler

Det får ej förekomma reptiler i våra lägenheter. Vid osäkerhet kontakta styrelsen.

§ 24 Stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgar måste tas på föreningsstämma (ordinarie eller extrastämma). Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är överens. Beslutet är också giltigt om det har tagits på två av varandra följande stämmor med enkel majoritet på den första och med 2/3 majoritet på den andra.

§ 25 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andel.

§ 26 Övrigt

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