

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala 769627-9590

Antagen den 19/10 -2023

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala.

2 § Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta föreningens mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Motala Kommun, Östergötlands län.

§ 4 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet kan vägras medlemskap.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas efter bostadsyta. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott, senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström eller renhållning kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 6 Andra avgifter

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 arbetet vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen Socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 7 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sex ledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Dessa väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningstämman tiden till nästa stämma eller högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningen årsredovisning, jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor med högst väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden tills dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

§ 9 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning bestående av minst en person för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

§ 10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december

§ 11 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 12 Firmateckning

Två styrelseledamöter skall i förening teckna föreningens firma.

§ 13 Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen senast 31 januari året efter räkenskapsåret anmäla ärendet till styrelsen så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av ordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justeringsmän
4. fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning och kallelse behörigen skett

5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt beslut om hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och den tid dessa skall sitta.
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. Inkomna motioner till stämman
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§15 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§16 Meddelanden till medlemmar

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter, skickas ut som brev, e-post eller på föreningens Facebook sida.

§ 17 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler 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. Ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För en medlem gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 18 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren ansvarar också för mark, om sådan tillhör föreningen. Medlemmen är också skyldig att följa de regler och beslut som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall ha tillstånd av styrelsen och följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak.
- icke bärande innerväggar
- inredning i kök, badrum samt utrustning i dessa och övriga utrymmen som avser system för uppvärmning, ventilation och varmvatten som hör till lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytterdörr och innerdörrar. Dock ej utsida av ytterdörr.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes 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. 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 bort iakta.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren skall svara för. Sådan åtgärd får enbart genomföras efter ett föreningsstämman beslut och omfattar ombyggnad eller renovering av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 19 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller 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.

§ 20 Störningar

När bostadsrättshavaren 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 boendemiljö, att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första styckets första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

§ 21 Tillträde för föreningen

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 eller har rätt att utföra. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

§ 23 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 24 Men för föreningen

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

§ 25 Olovligt nyttjande

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 26 Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en bostadsrätt och som tillträtts är medlemmens med de begränsningar som följer i föreningens stadga. Är förverkad och Brf har rätt att säga upp brf innehavaren om denne inte vidtar rättelse efter uppmaning senast inom två månader efter anmaning. Och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat medlemmen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren inte har betalat sin årsavgift efter sådana tid som kan anses vara skäligt.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 24 eller § 25,
4. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
5. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 27 Ej Förverkandeanledningar

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

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om medlem har varit förhindrad att betala avgiften i tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt.

§ 28 Avflyttning

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om inte medlem efter tillbörlig ordning inte flyttar. Skall styrelsen kontakta kronofogden och genomföra tvångsförsäljning utav bostadsrätten.

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

§ 29 Underhållsplan

Styrelsen ska så snart som möjligt upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 30 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 31 Stadgeändringar

För ändring av dessa stadgar gäller vad som föreskrivs i bostadsrättslagen.

§ 32 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar om uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den