

Stadgar för bostadsrättsföreningen Plogen i Hallsberg
med org.nr 775700-0133

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är: Bostadsrättsföreningen (Brf) Plogen i Hallsberg
Föreningen har till ändamål
att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom
att i föreningens hus å stadsäga 679 i Hallsbergs Kommun upplåta bostäder och lokaler åt
medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.
Styrelsen har sitt säte i Hallsbergs Kommun

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i Brf Plogen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i Brf Plogen på sätt styrelsen beslutat.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan förväntas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER MM

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
Upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
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.
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full

betalning erlagts samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och eventuell snöskottning av till lägenheten hörande balkong

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- och brandskada.

§ 6

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 8

Bostadsrättshavaren är skyldig då denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta även iakttas av den som hör till dennes hushåll, gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 9

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 10

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§ 11

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

§ 12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om,

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåtes i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelat,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot betalning.

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 14

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

§ 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall tvångsförsäljning av bostadsrätten ske. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 16

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre ersättare. Styrelseledamöter och ersättare väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Det ena året väljs ordförande samt hälften av styrelsens övriga ledamöter och ersättare. Det andra året väljs vice ordförande samt den andra hälften av styrelsens övriga ledamöter och ersättare.

Till styrelseledamot och ersättare kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas –förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 18

För styrelsebesluts giltighet krävs att minst hälften av styrelsens samtliga ledamöter är ense. Vid lika mening gäller den mening vilken biträdes av ordförande.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigade avhända föreningen dess fasta egendom ej heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 20

Styrelsen skall enligt bostadsrättslagens bestämmelser för medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarieföreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 22

Föreningens förvaltning och räkenskaper granskas av två revisorer vilka väljs för en tid av två år av föreningens årsstämma. Vid samma tillfälle väljs en ersättare på samma grunder som ordinarie.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 25

Årsstämma skall hållas tiden 1 mars – 30 juni.

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller senast det senare datum styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst
- 7) Justering av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisoremas berättelse
- 10) Beslut om resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden för förtroendeuppdrag inom föreningen
- 14) Val av ordförande/vice ordförande
- 15) Val av styrelseledamöter och ersättare
- 16) Val av revisorer och ersättare
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutning

§ 29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämma.

Föreningsmedlem som godtagit och har meddelat e-postadress kan erhålla kallelse jämte erforderliga och stadgeenliga handlingar som elektronisk post med iakttagande av i paragrafens första stycke angivna tidsgränser.

§ 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

§ 32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått minst hälften (enkel majoritet) av de avgivna rösterna.

Vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av ordförande.

Vid val anses den vald som fått flest röster (relativ majoritet) vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Om fler kandidater finns än vad som skall väljas sker valet genom sluten omröstning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 33

Vid årsstämma utses valberedning för tiden från och med att årsstämman avslutats till att nästa årsstämma har hållits.

§ 34

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter att stämman har avslutats.

Föreningsmedlem som godtagit och har meddelat e-postadress kan få protokollet som elektronisk post varvid protokollet då skall anses vara tillgängligt för medlemmen.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 35

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller föreningsmedlem som godtagit och har meddelat e-postadress kan få meddelanden som elektronisk post varvid meddelandet då skall anses vara delgivet för medlemmen.

FONDER

§ 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- a) för yttre underhåll
- b) för inre underhåll
- c) för boendetrivsel

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Till fond för inre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av lägenhetens andelsvärde

Till fond för boendetrivsel får uttaxeras, efter beslut av föreningsstämma, årligen 100 kr per medlem för användas till ändamål som är gagneliga för samtliga medlemmar.

§ 37

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret..

ÖVRIGT

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar ersätter stadgar för Bostadsrättsföreningen Plogen i Hallsberg antagna den 18 maj 1957

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 25 / 3 2002

Andledning till ändring av stadgar:

Vid en andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter uppstår kostnader för föreningen. Rent administrativt betyder en ansökan om uthyrning extra arbete. Styrelsen måste pröva frågan och sköta noteringar. Samtidigt försvinner en medlem under en period och kan därmed inte dra sitt strå till stacken i föreningsarbetet. Förslaget är att en bostadsrättsförening ska kompensera detta bortfall via en extra avgift från bostadsrättshavaren. Om det framgår av bostadsrättsföreningens stadgar, har föreningen rätt att ta ut en avgift när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand. Eftersom det inte före den 1 juli 2014 har varit möjligt att ta ut en sådan avgift, måste föreningen ändra sina stadgar innan den kan ta ut avgiften.

INSATSER OCH AVGIFTER MM

§ 4

Insatts, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseöverlåtelse och pantsättningsavgift **samt avgift för andrahandsupplåtelse** får tas ut efter beslut av styrelsen.

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 för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av det aktuella prisbasbeloppet som råder vid ansökningstillfället enligt 2 kap. 6 och 7 §

socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Lag (2014:336).

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. **Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.**

Avgifterna ska betalas på så sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning erlagts samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 10

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. **Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke**

Föreningen kan ta ut avgift för andrahandsupplåtelse enligt föreningens stadgar § 4 Insatser och avgifter mm.