448507-18

20181123032 64

Brf Sköldpaddan

STADGAR

MAJ 2018

Registrerades av Bolagsverket 2018-11-27

20181123032 65

FÖRENINGENS FIRMANAMN

1 §
Föreningens firma (föreningens namn) är: Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad.
Organisationsnummer: 716411-2182

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH SÄTE

2 §
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Karlstad kommun.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

3 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

4 §
Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd såvida inte den löpande redovisningen handhas av auktoriserad revisionsbyrå.

5 §
Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast 3 veckor innan föreningsstämman.

6 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före stämman.

FÖRENINGENS FONDER

7 §
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll (underhållsfond)
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen, dock minst med en summa som motsvarar 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Till dispositionsfonden ska årets över- respektive underskott gå.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

8 §

20181123032666

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

INSATSER OCH ÅRSAVGIFTER

9 §
Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på föreningsstämma.

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen som är baserad på den så kallade "självkostnadsprincipen". Årsavgiften ska betalas med 1/12 varje månad i förskott.

Årsavgifterna fördelas, i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal. Andelstalet beräknas såsom lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna.

ÖVRIGA AVGIFTER

10 §
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift 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 pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall 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 att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

11 §
När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt styrelsen bestämmer.

12 §
Medlemskap i föreningen kan beviljas för 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 antas att förvärvaren inte för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i

20181112303267

föreningen.

BOSTADSRÄTTSHAVÅRENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick och svara for lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll som omfattar bland annat:

- egna installationer
- lägenhetens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- rökgångar och ventilationskanaler
- svagströmsanläggningar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar, dock ej målning av dörrar och fönsters yttersidor.

Bostadsrättshavaren svara dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas el och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar for reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

14 §
Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlemmen ansvarar för och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen, så snart det är möjligt.

15 §
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

16 §
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenhet 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.

17 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

20181123032 68

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

18 §
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas och vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

UTHYRNING I ANDRA HAND

19 §
Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen, såsom samboskap, skilsmässa samt arbete eller studier på annan ort, och föreningen utöver detta inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Skälet ska kunna styrkas. Tillstånd är tidsbegränsat upp till 6 månader samt att 10% av det årliga prisbasbeloppet tas ut per år enligt praxis för andrahandsuthyrning.

Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, så kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd i hyresnämnden.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

20 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bland annat om:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. om lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vallande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
7. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand på annat sätt vanvårdas eller åsidosätter sina skyldigheter
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

20181123032 69

10. om lä genheten 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 tör tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

STÖRNINGAR I BOENDET

21 §
När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.
Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen meddelar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning, enligt 21 §.

FÖRENINGSSTÄMMA

22 §
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast sex månader efter räkenskapsårets slut.

23 §
Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 2 månader innan stämman eller inom den tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

24 §
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.

25 §
På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. Val av justeringsmän tillika rösträknare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fråga om stämman bli vit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Godkännande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut o m resultatdisposition
11. Fråga o m ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

12. Beslut av a ntal ledamöter och och suppleanter i enlighet med § 32.
13. Beslut o m arvoden åt styrelsemedlemmarna och revisorer för kommande verksamhetsår
14. Val av st yrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. Val av revi sorer och eventuella revisorssuppleanter

20181123032 70

16. Val av valb eredning
17. Övrig t: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende(motioner)
18. A vslutande

26 §
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 alternativt anslås på lämplig plats i föreningens fastighet senast 2 veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast 6 veckor före stämman.

27 §
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

28 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

29 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

30 §
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

31 §
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

STYRELSEN

32 §
Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande och ansvariga för olika delområden för verksamheten.

Firmatecknare är minst två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, fastighetsunderhåll och andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande och omsorgsfullt sätt.

20181123032271

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

33 §
Styrelsen är endast beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

34 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen rekommenderas att inhämta och jämföra offerter vid inköp av varor eller tjänster till värde överstigande belopp motsvarande ett (1) prisbasbelopp. Krav på sådant förfarande ställs om inköpets varde överstiger två (2) prisbasbelopp. Inköp till värde överstigande sex (6) prisbasbelopp kräver godkännande alternativt rambeslut vid föreningsstämma i förväg.

35 §
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

VALBEREDNING

36 §
Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning som ska arbeta med rekrytering av tillträdande styrelseledamöter, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

ÄNDRING AV STADGAR

37 §
En ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltig om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §
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.

ÖRIGA FRÅGOR

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 22 maj 2018.

Undertecknat av ordinarie styrelseledamöter:

20181123032 72

Andreas Karlsson, Ledamot

Robert Sahlberg, Ledamot

Lena Joelsson, Ledamot

Johannes Fernlöf, Ledamot

SO Joelsson, Ledamot