

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN I KARLSTAD

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1. Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Staren i Karlstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rättighet i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 2. Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § i Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis, som skall innehålla uppgift om insatsen för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 3. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap 10 § i Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5 – 9 nedan.

- § 4. **Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.**
 Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
 I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrätts-havaren med belopp som maximalt får uppgå till 2.5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
För arbete med pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
 Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.
 Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.
 Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- § 5. **Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem/vilka överlåtelse skett. Bostadsrättshavaren skall också meddela styrelsen sin nya adress. Vid utflyttning skall bostadsrättshavaren lämna samtliga nycklar till någon av bostadsrättsföreningens nyckelansvariga vilka är ordförande och kassör.**
- § 6. **Har bostadsrätt övergått till ny/nya innehavare, får denne/dessa utöva bostadsrätten endast om denne/dessa är eller antas till medlem/medlemmar i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.**
- § 7. **Den/de till vilken/vilka bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne/dessa som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom/henne. Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.**

- 2011061605100
- § 8. Har den/dem till vilken/vilka bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem/medlemmar, får föreningen anmana innehavaren/innehavarna att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens/innehavarnas räkning.
- § 9. Har den/dem till vilken/vilka bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen 6 kap 5 §. Har i sådant fall förvärvaren/förvärvarna inte antagits till medlem/medlemmar, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- § 10. Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 11. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller av gäst eller annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.
- § 12. Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring måste anmälas till styrelsen och får företas under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.
- § 13. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i fastställt. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger denne iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

- § 14. Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogde förordna om handräckning.
- § 15. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket i Bostadsrättslagen.

Samtycke behövs dock inte,

1. om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. i Bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (2003:31).

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

I fråga om bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Lag (2003:31).

- § 16. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
- § 17. Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
- § 18. Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1/ om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
 - 2/ om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
 - 3/ om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
 - 4/ om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
 - 5/ om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
 - 6/ om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
 - 7/ om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 - 3, eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fått kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21. Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket (1) förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast 3 veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 3 veckor förflutit från uppsägningen, enligt 7 kap 23§ i Bostadsrättslagen.

§ 22. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4 – 6, är denne skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får denna kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller kronofogde prövar skäligt ålägga denne att avflytta tidigare.

§ 23. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 24. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bolån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Denne äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25. Styrelsen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26. Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

- § 27. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.
- § 28. Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.
- § 29. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 28/2 eller senast 14 dagar före föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 30. Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före april månads utgång.
- § 31. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.
- § 32. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.
- § 33. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
- 1/ Stämmans öppnande
 - 2/ Godkännande av dagordning
 - 3/ Val av ordförande vid stämman
 - 4/ Val av sekreterare vid stämman
 - 5/ Val av två justeringsmän
 - 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/ Arvoden åt styrelsen och revisorerna
 - 14/ Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - 15/ Val av revisorer och suppleanter
 - 16/ Ärenden enligt § 32
 - 17/ Stämmans avslutande
- På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post eller e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom särskilt utskick eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 35. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

AVSÄTTNING OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 36. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp per kvm.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

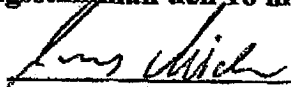
§ 37. Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insats.

I ALLT VAROM EJ HÄROVAN STADGATS GÄLLER BOSTADSRÄTTSLAGEN

Ovanstående stadgar har antagits vid:

Föreningsstämman den 28 mars 2011

Föreningsstämman den 16 maj 2011


Lars Mide / ordförande


Lennart Adelgren / sekreterare