

STADGAR

Beslut vid Föreningsstämma 2021-04-18;

Fastställda vid Extra föreningsstämma 2021-05-20

§1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lokatten, organisationsnr 773200-0356.

§2 Föreningens namn och ändamål

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Karlstad kommun, Värmlands län.

§4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst 3/4-delar av de röstande, röstar ja.

§5 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Avgifterna fastställs och får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp per pant. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som hel månad.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

§6 Medlemskap och upplåtelse

Ansökan om medlemskap lämnas till och pröva av styrelsen. Bostadsrättshavaren skall vara en fysisk person (ej juridisk person). Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt ska bosätta sig i lägenheten – om inte styrelsen medger annat. En ny innehavare får utöva och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen - om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

§7 Styrelse

Styrelsen skall bestå av 5 styrelseledamöter och 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

§8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med en till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskaps år ska vara 1 januari till 31 december.

§10 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening.

§11 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisning till revisorerna sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelse.

§12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/motion
18. Avslutande

§13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

§14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

På extra föreningsstämma ska utöver föreningsstämmans punkter 1-7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§15 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extrastämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller via e-post.

§16 Rösträtt

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

Medlem får utöva sin rösträtt personligen eller genom den som enligt lag är medlemmens ställföreträdare eller genom ombud. Ombudet skall vara myndig samt visa upp en skriftlig undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får inte företräda mer än en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

För en fysisk person gäller att ombud och biträde endast får vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn

Föreningsstämman får besluta om att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§17 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavare inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3-delar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§18 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg och hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer av bland annat:

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

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a för

- målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar
- underhåll av balkonggolv
- radiatorer
- vattenarmaturer
- målning av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork
- elektrisk golvvärme

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren även för all inredning och utrustning som bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt skall vara godkänd av styrelsen
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Om reparationsarbete eller förändringar utförs i badrum eller av elinstallation(er) måste de utföras av en auktoriserad firma. Gällande myndighetskrav måste följas.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt balkong
- 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 endast för reparationer på grund av brand eller vattenledningskada om skadan uppkommit genom

- eget vållande, vårdslöshet eller försummelse
- vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§19 Gemensam upprustning

Föreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus

§20 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar. I annat fall har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§21 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. En ansökan ska alltid göras och arbetet får påbörjas efter styrelsens skriftliga tillstånd. Följande åtgärder kräver utförlig dokumentation och i förekommande fall myndighetstillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten eller ventilation
- fönster
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller nackdel för föreningen.

§22 Tillträdesrätt/Upplåtelse av lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller får att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Styrelsen får begära besiktning av lägenheten innan försäljning för att dels

- säkerställa att lägenhetsinnehavaren följt sitt ansvar för både underhålls- och reparationsskyldighet

- till se att lägenhetsinnehavaren inte har gjort ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation eller annan väsentlig förändring av lägenheten
- gällande myndighetskrav följs

§23 Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skäl 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. Tillstånd lämnas för ett halvår i taget och därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§24 Underhållsplan

Föreningen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus.

§25 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§26 Upplösning, likvidation mm

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§27 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler som förtydligande av dessa stadgar.