

Senast uppdaterad den 1 april 2021

Stadgar – Bostadsrättsföreningen Fisker 10

§ 1 Föreningens namn

- Föreningens namn är: Bostadsrättsföreningen Fisker 10.

§ 2 Föreningens säte

- Föreningens styrelse har sitt säte i: Karlstads kommun, Värmlands län.

§ 3 Räkenskapsår

- Föreningens räkenskapsår är: 1 januari till 31 december.

§ 4 Verksamhet

- Föreningens medlemmar ska tillsammans främja föreningens ekonomiska intressen genom att i föreningens hus/fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler att nyttjande 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Verksamhetens syfte är också att förvalta och underhålla föreningens gemensamma ytor och eventuella hyresrätter.

§ 5 Årsavgift, Hyror och Andelstal

- På den årliga föreningsstämman fastställs alltid ev. höjningar av såväl avgifter som hyror för nästkommande år. Dessa i enlighet med att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
- Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.
- Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, tapp varm- och kallvatten, el, renhållning och nätverk (bredband/fiber) kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 6 Övriga avgifter

- Föreningen har rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
- Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

VC WH
AD JG

- För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.
- Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 7 Styrelse

- Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman och sitter tills dess att det finns önskemål eller behov för omval. Suppleanterna har alltid förtur att bli invalda som ledamöter i styrelsen. Internrevisor och vicevärd väljs av stämman med styrelsens samråd.

§ 7.1 Styrelsens positioner

- Ordförande
Yttersta ansvaret inom föreningen och avgörande röst vid stämma och styrelsemöte.
- Vice Ordförande
Ställföreträdande ordförande när denne har förhinder.
- Sekreterare
För protokoll på möten. Ansvarig för administration av protokoll och annat som rör föreningens pappersexercis.
- Vice Vård
Hanterar felanmälningar, sköter kontakt med hantverkare. Lättare underhåll och kontroll av: trappstäd, snöröjning och trädgårdsarbete samt besiktning av lägenheter/lokaler vid utflytt. Nyckelhantering.
- Internrevisor
Har till uppgift att granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt föra extern dialog med föreningens ekonomiska förvaltare.
- Suppleant
Ställföreträdande i styrelsen när någon avsäger sig uppdraget i förtid. Kan och får medverka på styrelsemöten men har ej rösträtt.






§ 8 Ekonomisk Förvaltare/Teknisk Förvaltare

- Vald ekonomisk förvaltare/teknisk förvaltare har uppdraget tills dess att styrelsen anser att det finns anledning att välja ny. De valda förvaltarna har till uppgift att sköta ekonomisk och teknisk drift av föreningen och gynna föreningens intressen på ett fullt tillfredställande sätt.

§ 9 Föreningsstämman

- Årligen inträffar en årsstämma där samtliga medlemmar är inbjudna. Har bostadsrättshavaren förhinder kan denne skriva en fullmakt där en representant har rösträtt i dennes ställe under en aktuell stämma. På årsstämman behandlas avgifter, hyror och styrelsekonstellation. Samt ev. förutbestämda röstningar som berör föreningen.

§ 9.1 Kallelse till Föreningsstämman

- Ordinarie föreningsstämma hålls 6 månader före räkenskapsårets utgång, alltså mellan januari och juni. Kallelsen sker via mejl och skriftligen via postfack. I kallelsen ska plats, tid och aktuella punkter framgå. Det är styrelsen som kallar till stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämmans genomförande.

§ 9.2 Föreningsstämmans dagordning

1. Introduktion:

- val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- godkännande av röstlängden
- val av en eller två justerare
- frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- fastställande av dagordningen

2. Sammanställning föregående år:

- föreningens årsredovisning och revisionsberättelsen
- förra årets budget kontra utfall
- förra årets underhållsplan
- beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

3. Ekonomi kommande år:

- kommande budget
- kommande underhåll

W41 7C
A3 36

4. Styrelse/val kommande år:

- a) beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- b) frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- c) beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- d) val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- e) val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- f) val av valberedning

5. Avslut:

- a) övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
- b) Tack för denna stämma!

§ 9.3 Röstning på Föreningsstämman

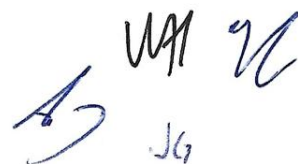
- Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i samma bostadsrättsförening har medlemmen fortfarande bara en röst.
- En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Ansvar inom bostad/lokal

- Bostadsrättshavarens och hyresgästens ansvar enligt nedan.

§ 10.1 Bostadsrättshavaren

- Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken och gemensamma utrymmen. Föreningen ansvarar i övrigt för husets och tomtens underhåll.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and 'JG'.

§ 11.2 Tvättstuga

- Tvättstugans ordningsregler finns anslagna i tvättstugan och ska alltid vara en självklarhet för allas trivsel. Grunden handlar om att alltid lämna utrymmet i samma skick som när ni kom.
Tänk också på miljön; kör alltid fulla maskiner och undvik onödiga mängder med kem.
GLÖM ej vattenkran!

§ 11.3 Hushållsavfall

- Enligt Karlstads kommun ska man sortera minst matsopor och övrigt brännbart. Det innebär att allt komposterbart ska läggas i separat kärl, se markering på respektive lucka.

§ 11.4 Ljudnivåer

- De vedertagna reglerna kring ljudnivåer kvälls- och nattetid ska även efterföljas inom Fisker 10. På vardagar ska man hålla en lägre ljudnivå från kl. 22:00 till 07:00. Dag innan helgdag och helgdag som inte efterföljs av vanlig vardag är dessa tider 23:00 till 10:00. Undantagsfall görs på nyårsafton och midsommarafton då det är ok med störningsmoment fram till kl. 02:00. På nyårsdagen och midsommardagen är tiden t.o.m. kl. 10:00.
- Vid övriga festarrangemang, håll god grannsamja genom att meddela grannar om sina planer och om det är ok.

§ 11.5 Djur

- För såväl hyresgäst som för bostadsrättsägare är det ok att ha husdjur. Dessa djur ska dock efterföljas och vara godkända som husdjur enl. svensk lagstiftning.

§ 11.6 Förvaring, Parkering och Förråd inne och ute

- Trapphus, källargång och tvättstuga ska vara fri från privata ägodelar. Det innefattar barnvagnar, skidor, pulkor, rullatorer eller liknande. I källaren och utanför huset ska cyklar placeras på angiven plats (Cykelparkering). På husets innergård, västsida, finns en parkeringsplats där möjligheten att hyra bilplats finns, kösystem tillämpas inte. Ett förråd finns att tillgå till varje bostad i huset. Föreningen ansvarar inte för om något blir stulet eller försvinner.

§ 11.7 Uppsägningstider

- Om inget annat anges i kontraktet är uppsägningstiden på en parkeringsplats 1 månad (ömsesidig).
För lokaler, förråd och hyresrätter gäller 3 månader om kontraktet inte säger något annat.

§ 11.8 Säkerhet (Brand, Vatten eller El)

- Det är inom Fisker 10 krav på att man ska ha minst en fungerande brandvarnare i sin bostad. Önskvärt är dock att ha en i varje rum som avskiljs av en dörr. Vattenalarm under diskhon och i kommod i våtrum. Plastsydd under disk/tvättmaskin är också ett krav. Rekommenderat är även under kyl- och frysskåp.
- Vid el-fel, stopp i avloppet eller problem med inkommande vatten så ska den boende omgående kontakta styrelsen. Vid livsfara kontakta 112. Se också till att stänga av vatten eller el om det finns risk för omkringliggande person- eller egendomsskada. Kontakta Styrelsen för rådfrågning om behov finns. Vid behov kontaktas försäkringsbolag.
- Alla bostadsrättsägare och hyresgäster inom Fisker 10 ska ha giltig hemförsäkring tecknad. Föreningen har en fastighetsförsäkring tecknad. Detta är ett krav för allas trygghet.

Handwritten signatures and initials: A, W, V, JG.

Till bostadsrättshavarens ansvar räknas:

- Bostadens ytskikt
 - Inredning i kök och badrum (porslin/vitvaror/fläktar och stommar)
 - Elinstallation efter stigarens anslutning mot säkringsskåpet och samtliga ledningar som är sammankopplat med detta
 - Lägenhetens innerdörrar samt ytterdörrar och låssystem med tillhörande nycklar
- Bostadsrättshavaren ansvarar inte för underhållet på fönster eller anordningar för: radiatorer/handduksvärmare och röranslutningar), röranslutningar för spillvattenledningar, ventilationsgångar som föreningen försett lägenheten med.
- Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bostadsrättens eller fastighetens bärande konstruktion, ändring av befintlig planlösning eller ändringar av fast installation så som ledningar för vatten, avlopp, värme eller el. Samt annan väsentlig förändring av lägenhetens ursprungsskick. Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte förändringen är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen med aspekter så som; ekonomiska, estetiska eller funktionella gentemot föreningens intressen. Krav från föreningen är också att du ska använda dig av fackmannamässigt kunnig person vid vvs och elarbeten. Vid rivning av väggar ska detta intygas vara skriftligt godkänt av sakkunnig person. Det är heller inte tillåtet att göra åverkan på fönster, balkong- eller lägenhetsdörrarnas glas eller karm. Det innefattar också skruvar, spikar, klistermärken eller annat som kan fixeras på dörr eller fönster. Bostadslagen tillämpas.

§ 10.2 Hyresgästen

- Som hyresgäst inom Fiskeriet 10 är man skyldig att vårda och sköta om sin bostad. Det är till skillnad från en bostadsrätt, föreningen som ansvarar för allt underhåll. En hyresgäst kan bli ersättningsskyldig om denne: missköter sin bostad, åverkan mer än vad som ses som normalt slitage, skada på fast installerad inredning eller avsaknad av denna vid utflytt. Om en hyresgäst på egen bekostnad vill byta ut, renovera eller göra om något i bostaden är det alltid bra att delge sina tankar till föreningens styrelse där eventuella tankar eller problem kan ses över. Det är högst förbjudet att skruva, borra, spika eller på annat sätt skada fönster, fönsterkarm, dörrar eller dörrkarmar liksom i kakel och klinkers i kök och våtrum. Likaså gäller det även klistermärken, tejp eller annat som kan skada den fasta inredningen. El-, värme- och tappvatteninstallation får heller aldrig röras annat än för att stänga av kranar eller brytare vid behov. Förövrigt gäller de förhållningsregler som finns under § 11. Eller gentemot hyreslagen.

§ 11 Förhållningsregler för samtliga som vistas i föreningens fastighet med omnejd

- Detta är trivselregler som föreningen tillsammans utformar för att alla ska trivas och må bra. Skulle någon vid upprepade tillfällen bryta mot dessa förhållningsregler så kan en extraavgift utfärdas eller på sikt skäl för tvångsförsäljning eller vräkning. Här tillämpas hyres- och bostadslagen.

§ 11.1 Rökning

- Inom Fiskeriet 10 har vi en policy där rökning är förbjuden i hela fastigheten, alltså såväl i gemensamma lokaler som i enskilda hyres-/bostadsrättslägenheter. Rökning är dock tillåten på balkong och utanför huset, på angiven plats. Observera dock att det är ens vars ansvar att ta reda på sina egna fimpar. En avgift för sanering kan komma att utfärdas till respektive hyresgäst om detta inte efterföljts inom bostad eller föreningens gemensamma utrymmen.

§ 11.9 Andrahandsuthyrning

- Vid en andrahandsuthyrning av bostadsrätt ska detta först godkännas av styrelsen där en rimlig orsak ska ligga till grund. Investeringssyfte är aldrig ok liksom i vinstfrämjande syfte. Ett kontrakt upprättas där styrelsen ska få ett exemplar. En avgift kring andrahandsuthyrning kan komma att utfärdas enligt §6. Det är alltid lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för att ordningsregler, stadgar och annat sköts och efterföljs av andrahandshyresgästen. Samt att åtaganden och ansvar som föreningsmedlem sköts och efterföljs.
- Andrahandsuthyrning av en hyresrätt är möjligt i upp till ett år. Rimlig orsak ska finnas till grund för att hyra ut en hyresrättslägenhet i andra hand. Jobb, studier, familj eller liknande kan vara en giltig orsak. Föreningen Fisker 10 anser inte att en hyresrätt ska hyras ut i andra hand i vinstfrämjande syfte. Därför får inga förhöjda hyror finnas. Andrahandshyresgästen ska godkännas av styrelsen och ett exemplar av andrahandshyreskontraktet ska delges styrelsen för granskning.

§ 11.10 Nycklar, koder och lås inom föreningen

- Bostadsrättsägaren ansvarar själv för låscylindern till sin bostad och förråd samt nycklar för dessa enligt §10.1. Föreningen har dock tillgång till extranyckel eller huvudnyckel till samtliga lägenhetsdörrar. Om en nyckel försvinner ska detta anmälas till vice värden. Övriga externa nycklar och lås ansvarar föreningen för. En eventuell kostnad kan tillkomma för en ny nyckel.
- I hyresgästens fall ansvarar föreningen för låscylinder och alla nödvändiga nycklar med undantag för lägenhetsförrådslås/nycklar. Om en nyckel försvinner ska detta anmälas till vice värden. En eventuell kostnad kan tillkomma för en ny nyckel eller i värsta fall för en ny cylinder.
- Styrelseordförande inom föreningen innehar huvudnycklar för samtliga utrymmen inom fastigheten Fisker 10. Koden för entrédörrar ska utifrån säkerhetsskäl inte ges ut till obehöriga. Självklart kan denna ges ut till nära vänner, familjemedlemmar eller liknande, men ska behandlas som en värdehandling. Denna byts ut med jämna mellanrum av säkerhetsskäl.
- Samtliga dörrar ska stängas och låsas efter sig (ytterdörrar, förrådsdörrar och sopskåpsluckor). Dels pga inbrottsrisk men också pga värme och kyla. Undantag finns rimligtvis vid vädring, städning och flytt mm.

§ 12 Årsredovisningen

- Styrelsen ska lämna årsbokföring med underlag till internrevisor senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 13 Kapital, Budget och Underhåll

- Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i det nya årets räkenskaper, eventuella arvoden till styrelsen delas ut utifrån ekonomisk förutsättning och baserat på stämmobeslut.

§ 13.1 Underhållsplan och Budget

- Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och årligen upprätta en budget över föreningens intäkter och utgifter. Detta skapar grunden i att kunna fatta beslut kring årsavgiften och hyromna inom föreningen. Detta är också till för att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och tillhörande mark. Underhållet sker löpande och utefter behov. Därav är underhållsplanen flytande, det vill säga att styrelsen beslutar och prioriterar löpande hur och vad som ska göras i dialog med föreningen på den ordinarie årsstämman.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A', 'W', 'JG', and 'V'.

§ 14 Upplösning av föreningen

- Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelsstorlek i enlighet med den ekonomiska planen.

§ 15 Grunderna

- I enighet med det här dokumentet och där luckor eller frågetecken finns tillämpas bostadsrätts- och hyreslagen samt, lagen om ekonomiska föreningar.

Stadgarna gällande Fisken 10 är antagna den:

Karlstad 16/5 -21
(Ort/Datum)


Ordförande Alexander Johansson


Vice Ordförande Jörgen Grundström


Sekreterare William Hemmingsson


Suppleant Viktor Carlsson


Vittne 1 Daniel Engu


Vittne 2 Karl-Robert Fernström