

FÖRSLAG TILL NYA STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRANAN I KARLSTAD (773200-0166)

§ 1 Föreningens namn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tranan i Karlstad.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Inträde i föreningen

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

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får förvärvaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen. Styrelsen ska så snart som möjligt pröva frågan om medlemskap efter det att en ansökan om medlemskap kommit in till föreningen. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

§ 5 Insats och avgifter m.m.

Insats, årsavgifter samt vissa andra nedan uppräknade avgifter fastställs av styrelsen. Om en tidigare beslutad insats ska ändras måste alltid beslutet fattas av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens storlek kommer att bära sin del av föreningens kostnader. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott. Om inte årsavgiften eller andra avgifter betalas i rätt tid får föreningen ta ut påminnelseavgift samt dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som ska vidtas enligt lag eller författning.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Om föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas. Kallelse ska utfärdas till alla medlemmar genom utdelning senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska tillhandahållas medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till föreningsstämman ska anmäla detta i så god tid att det kan anges i kallelsen.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av en justeringsman tillika rösträknare
5. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Fastställande av föreningens balans- och resultaträkning samt beslut om resultatdisposition
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisor för nästkommande år
12. Val av styrelseordförande (om tillämpligt)
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden och särskilt anmälda frågor
17. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-6 och 17 behandlas de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande och justeringsman.

§ 9 Medlems röst

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får inte företräda fler än en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på stämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av stämmans ordförande. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

§ 10 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år och då för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem också väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Vid behov utser styrelsen inom sig olika funktionärer, t.ex. sekreterare eller kassör. Ordförande utses av föreningsstämmen.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt.

§ 11 Revisorerna

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa föreningsstämma.

Revisorerna ska avge en revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämmen.

§ 12 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får en valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode till styrelse och revisorer.

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en plan för underhållet av föreningens hus. Det ska också årligen upprättas en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för åtgärderna.

Föreningen ska bilda en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska göras i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som därefter uppstår på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster

- till ytterdörr hörande lås samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och ev. stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller altan.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

§ 15 Föreningens ansvar

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation eller utbyte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen har ansvar för.

Föreningen tillhandahåller tre nycklar till respektive ytterdörr.

§ 16 Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

§ 17 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. I sin ansökan till styrelsen ska bostadsrättshavaren ange skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

§ 18 Övrigt

Till varje lägenhet ska det finnas minst ett förråd.

Andra meddelanden från styrelsen än kallelse till föreningsstämma sätts upp på anslagstavlan i porten, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

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

§ 19 Föreningens upplösning

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