

# STADGAR

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAROSSEN I ÖREBRO

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 § FIRMA, ÄNDAMAL OCH SÄTE .....	2
2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLATELSE AV BOSTADSRÄTT .....	2
3 § MEDLEMSKAPSPRÖVNING .....	2
4 § INSATS OCH AVGIFTER M.M .....	2
5 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....	3
6 § STYRELSEN .....	6
7 § RÄKENSKAPER OCH REVISION .....	6
8 § FÖRENINGSTÄMMA .....	7
9 § MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA .....	9
10 § FONDER .....	9
11 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M .....	9
ÖVRIGT .....	9

## **1 § FIRMA, ÄNDAMAL OCH SÄTE**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Karossen i Örebro.

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

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

## **2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lokalen endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

## **3 § MEDLEMSKAPSPRÖVNING**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, som, genom upplåtelse eller motsvarande fång, övertar bostadsrätt i föreningen. Lokalerna upplåts endera med villkor om att bostadsrättsinnehavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdeskatt alternativt utan villkor om sådan mervärdesskattepliktig verksamhet. Sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet.

Vid överlåtelse av lokal övertar den nya bostadsrättsinnehavaren skyldigheten att bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet om lokalen ursprungligen upplåtits på sådant sätt.

Föreningen äger rätt att vägra köpare av bostadsrätt, medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet.

Bostadsrätt får ej användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

## **4 § INSATS OCH AVGIFTER M.M**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Kostnader för sophämtning, el, värme, v/a samt eventuella kostnader för data, telefoni eller annan form av informationsöverföring ingår inte i årsavgiften. Samtliga bostadsrättsinnehavare är själva skyldiga att teckna abonnemang för sådana tjänster.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna och under innehavstiden tillse att det finns en försäkring som täcker de kostnader som kan uppkomma på föreningens hus på grund av brand eller vattenskada som inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

På årsavgiften tillkommer lagstadgad mervärdeskatt för de lokaler som upplåtits med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen. Även mervärdesskatten utgör årsavgift. För lokaler som upplåtits utan sådant villkor utgår ingen mervärdeskatt.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## 5 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lokalens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lokalen endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lokalen med och som tjänar fler än en lokal.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- egna installationer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lokalen
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lokalen och inte tjänar fler än en lokal
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lokalen med dessa och de inte tjänar fler än en lokal
- elledningar från lokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar

- till lokalen ev. hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lokalen hörande balkong, terrass eller uteplats.

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

### 5.1 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lokalen som medlemmen svarar för.

### 5.2 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lokalen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### 5.3 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av ev andrahandshyresgäst, anställd eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inrymts i lokalen eller som där utför arbete för dennes räkning.

### 5.4 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen 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 lokalen på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lokalen, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

### 5.5 §

En bostadsrättshavare får inte upplåta hela sin lokal i andra hand till fysisk eller juridisk person utan särskilt tillstånd av styrelsen. Anmälan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet påbörjas meddelas till styrelsen.

### 5.6 §

Bostadsrättshavaren och i förekommande fall hyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda.

## 5.7 §

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- 3) lokalen används för annat ändamål än det avsedda
- 4) bostadsrättshavaren eller den, som lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lokalen, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 5) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 6) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 8) lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- 9) lokalen helt eller till väsentlig del används som stadigvarande åretruntbostad eller permanentboendet
- 10) lokalen används för icke mervärdesskattepliktig näringsverksamhet i strid mot upplåtelsen.

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

## 5.8 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## 5.9 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## 5.10 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## 6 § STYRELSEN

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman kan även välja att tillsätta en extern styrelsemedlem.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

### 6.1 §

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

### 6.2 §

Styrelsen är beslutför 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 röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### 6.3 §

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.

### 6.4 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsrättsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin lokal.

## 7 § RÄKENSKAPER OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### 7.1 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

## 7.2 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

## 7.3 §

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

## 8 § FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

### 8.1 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### 8.2 §

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.

Kallelse till extrastämma ska ske inom 14 dagar efter sådan begäran inlämnats.

### 8.3 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande och val av stämмоordförande
- 2) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Godkännande av dagordningen
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

13) Val av styrelseledamöter och suppleanter

14) Val av revisorer och revisorssuppleant

15) Val av valberedning

16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

På extrastämma skall, utöver ärendet som avser extrastämman punkterna 1 – 6 avhandlas.

#### 8.4 §

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 senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

#### 8.5 §

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

#### 8.6 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlem får vara biträde.

#### 8.7 §

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 har 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.

#### 8.8 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### 8.9 §

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



## 9 § MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## 10 § FONDER

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

## 11 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

## ÖVRIGT

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

Dessa stadgar är antagna på föreningsstämma 2019-08-22

Stefan Coskun

Jens Klacksell

Olli Samuli Junes