

§ 1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 3, med adress Vindelgatan 46-50 i Borås.

§2 Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna, att nyttja utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalandsregionen.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Årsavgifterna fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad för bostad och för annat utrymme än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen i varje kalendermånad.

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

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Värme
- Vatten
- El
- Renhållning
- Tv
- Bredband
- Telefoni

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, parkeringsplatser och andra utrymmen. Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

§ 5 Andra avgifter

Vid övergång av bostadsrätt skall tidigare bostadsrättshavare betala en överlåtelseavgift på motsvarande 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Föreningen har även rätt att, av bostadsrättshavaren, ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1,0 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

§ 6 Fonder för underhåll

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt en upprättad underhållsplan och enligt gällande lagar.

Styrelsen skall årligen uppdatera och följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen skall årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiften och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 7 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Årsstämman utser ordförande. I övrigt utser styrelsen inom sig vice ordföranden och sekreterare. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter samt lägst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter väljs för en mandattid om två år i taget. Avgående ledamot får omväljas.

Suppleanterna väljs för två år i taget.

Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

§ 8 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. 31 december.

§ 10 Beslut om inteckning

Styrelsen för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 11 Revisorer och revision

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer och noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. En revisor bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

§ 12 Årsredovisning och revisionsberättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen, skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelsen skall ske genom brev med posten eller e-post till samtliga medlemmar.

Om det krävs för att ett föreningsstämmbeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske två - sex veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast fyra veckor efter det att revisorerna avlämnat sin berättelse.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den sista februari inför ordinarie årsstämma.

Ej namnunderskrivna ärenden behandlas ej.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Dagordning för föreningsstämma

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- 2) Val av ordförande för stämman
- 3) Val av sekreterare samt en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- 4) Val av rösträknare
- 5) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- 6) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 7) Framläggande av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- 8) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- 9) Beslut om resultatdisposition
- 10) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- 12) Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av ordförande
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1 – 4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 15 Fördelning av föreningens vinst

Föreningsstämman beslutar om föreningens uppkomna vinst efter avsättningar enligt gällande lag och stadgar.

§ 16 Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 17 Röstning och minoritetsskydd

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

För att ett beslut på föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna biträder förslaget.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

§ 18 Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 19 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad, hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens innerdörrar

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen.

Föreningen ansvarar i övrigt för husets skötsel.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till resp. bostadsrättshavares exklusiva förfogande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som 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.

§ 20 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd

- Göra ingrepp i en bärande konstruktion
- Installera eller ändra ledningar för avlopp, värme eller vatten
- Installera eller ändra ventilationen
- Installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra någon annan påverkan på brand-skyddet.
- Göra annan väsentlig förändring av lägenheten

Ändring i badrum skall utföras av certifierad entreprenör vad gäller tätskikt, och kvalitetsdokument ska kunna uppvisas. Företagens namn skall skriftligen lämnas till styrelsen före arbetet påbörjas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 21 Garage och Parkeringsplatser

Varje lägenhet har möjlighet till en parkeringsplats alternativt ett garage.

Om kö inte finns till parkering/garage, uthyres de lediga platserna på löpande kontrakt med en (1) månads uppsägning.

Gäster och hantverkare hänvisas till parkeringsplatser utanför föreningens område.

§ 22 Tillsyn

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 23 Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

§ 24 Förverkande

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 årsavgift mer än en vecka efter förfalldagen eller när det gäller lokal mer än två vardagar efter förfalldagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 20.

Samt övriga förhållanden enligt Bostadsrättslagen 7 Kap § 18.

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

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 25 Upplösning

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer, skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.