

STADGAR

För

Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1

§ 1 Föreningen

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet/tomträtt upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Borgholms kommun, Kalmar län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högst beslutande organ.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. När stämman hålls digitalt, helt eller delvis, är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas som brev med posten eller e-post.

Kallelse till extra stämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra veckor före och senast två veckor före extra stämman.

Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Särskilt om elektronisk kallelse

Föreningen får skicka kallelser till stämma med elektroniska hjälpmedel såsom e-post. I vissa särskilda fall ställs dock högre krav på kallelsen. Dessa fall anges i lag och är:

1. om en stämma ska hållas på annan tid än vad som bestämts i stadgarna,
2. om stämman ska behandla särskilda stadgeändringar som ökar medlemmarnas skyldigheter att betala insatser/avgifter, minskar rätten till återbetalning av insatser enligt 10 kap. lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, rätten till vinst inskränks eller rätten till tillgångar vid föreningens upplösning inskränks (se lag om ekonomiska föreningar för fullständig redogörelse), eller
3. stämman ska besluta om fusion, likvidation eller förenklad avveckling av föreningen.

I dessa fall måste kallelse lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. val av en eller två justeringsmän
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende som angetts i kallelsen
16. stämmans avslutande

Ärenden på extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-6 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast 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 bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen är beslutsfär om mer än hälften av antalet valda ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Minst hälften av de närvarande ledamöterna måste rösta för ett beslut för att det ska bli giltigt. Vid lika röstetal har styrelsens ordförande utslagsröst. Om alla ledamöter inte är närvarande måste dessutom mer än 1/3 av hela antalet ledamöter (dvs. av så många som man skulle ha varit, om man vore fulltalig) ha röstat för beslutet.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Revisorn har alltid rätt att ta del av protokoll.

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne nyttja bostadsrätten endast om personen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Fråga om att bevilja

medlemskap avgörs av styrelsen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark.

Annan juridisk person än kommun och region som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap.

§ 9 Revisor

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 ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift mm

Styrelsen fastställer, på grundval av vad som anges nedan, insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats eller grunderna för beräkning av årsavgift ska förändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma på sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal och med hänsyn till gjorda kapitaltillskott. Styrelsen kan besluta om att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets uppvärmning, uppvärmning av varmvatten, vatten samt elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet. Styrelsen kan även besluta om att den del av årsavgiften som avser parkeringsplats, informationsöverföring, renhållning och servicetjänster knutna till föreningens fastighet fördelas med lika belopp per lägenhet.

För andra kostnader kan föreningen besluta om särskild debitering enligt nedan stycke.

Årsavgiften är uppdelad i två delar, en kapitaldel och en driftdel.

Årsavgift kapitaldel beräknas utifrån föreningens kostnader (räntor, avgifter etc.) för samt, i förekommande fall löpande amorteringar på, de lån som styrelsen beslutat ska kunna amorteras ned genom frivilliga kapitaltillskott, minskat med föreningens eventuella intäkter hänförliga till dessa lån (såsom t.ex. räntesubventioner) nedan kallat "Lånen". Övrig debitering av årsavgift sker som årsavgift driftdel.

Årsavgift kapitaldel fördelas ut baserat på lägenheternas andelstal och med hänsyn till eventuellt gjorda kapitaltillskott hänförliga till lägenheten så att varje bostadsrättslägenhet belastas med kostnader för och amorteringar på Lånen i proportion till lägenhetens kvarstående andel av Lånen. Varje bostadsrättslägenhets ursprungliga andel av Lånen fastställs baserat på lägenhetens andelstal.

Preliminärdebitering sker av årsavgift kapitaldel. Minst en gång per år ska avräkning ske varvid återbetalning ska ske om för hög avgift debiterats och tilläggsdebitering ska ske om för låg avgift debiterats. Rätt till återbetalning respektive skyldighet att göra tilläggsbetalning åligger den som var bostadsrättshavare perioden preliminärdebiteringen avsåg.

Årsavgift driftdel fördelas ut baserat på lägenheternas andelstal.

Kapitaltillskott

Bostadsrättshavare som önskar göra frivilligt kapitaltillskott ska på tid och sätt som styrelsen anger anmäla detta till styrelsen med angivande av belopp. Anmälan är bindande vilket innebär att bostadsrättshavare som gjort anmälan är skyldig att göra kapitaltillskott med belopp upp till angivet belopp.

Frivilligt kapitaltillskott kan endast göras en gång per år och förutsatt att föreningen amorterar på Lånen. Frivilligt kapitaltillskott får högst göras med belopp styrelsen bestämmer och aldrig med mer än bostadsrättens andel av Lånen. Inbetalning av kapitaltillskott ska göras till av föreningen anvisat konto senast per den dag styrelsen anger. Styrelsen ska senast två veckor före förfallodagen meddela bostadsrättsinnehavare som anmält intresse om att få göra frivilligt kapitaltillskott om hur stort kapitaltillskott som får göras och när inbetalning ska ske.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Stämmobeslut avseende ändrade andelstal krävs dock inte vid ny- eller tilläggsupplåtelse av bostadsrätter, även om övriga bostadsrättshavares inbördes förhållande rubbas pga. upplåtelsen

så länge inte någon av övriga bostadsrättshavare får en högre årsavgift än tidigare. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 11 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus samt årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet.

§ 12 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt § 11.

§ 13 Vinstfördelning

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 14 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Lägenheterna kan användas för fritidsboende och permanentboende.

Bostadsrättshavaren får, utan särskilt godkännande från styrelsen, hyra ut lägenheten under kortare eller längre period.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Om garage, förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Föreningen svarar för det yttre underhållet av den fastighet som föreningen äger.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, elektricitet och vatten som ligger utanför lägenheten, dvs ledningar i mark.

Om inte föreningen tecknat en försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg bör bostadsrättshavaren teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar enligt dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, el, vatten och informationsöverföring – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder, socklar, karmar
- innerdörrar
- radiatorer
- golvvärme
- eldstäder med tillhörande rökgångar (i de lägenheter där det finns)
- ventiler och ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- köksfläkt, ventilationsfläkt och ventilationskanaler
- elektrisk handdukstork

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten. Vidare svarar bostadsrättshavaren för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt fristående tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Målning ska ske enligt föreningens instruktioner.

Vid nyttjande av lägenhet ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i högre grad än det skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även iakttä allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han

eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Tillbyggnad

Markiser, inglasning, belysningsarmaturer, kyl- och värmeanläggningar, solskydd, parabolantennor och andra liknande anordningar får bara monteras på husets utsida efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för sådana anordningar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad demontera anläggningen vid behov, exempelvis om det behövs för att föreningen ska kunna fullgöra sin underhållsskyldighet eller på grund av myndighetsbeslut.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

§ 17 Övrigt

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