

S T A D G A R

För

Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar

org. nr 769636-6447

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar.

§ 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 Kalmar, Kalmar kommun, Kalmar län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 5 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högst beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begäras av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigande. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelsen skall 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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
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 skall disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall 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 föreningsstämman
16. stämmans avslutande

Ärenden på extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-5 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 skall 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.

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 bostadsrättsförenings 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 landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap.

Med undantag för andra styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som utfärdat säkerheter för insatser mm, rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 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.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

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

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 10 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

§ 11 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 skall förändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma på sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta om att en del av årsavgiften för varje bostadsrätt ska fastställas med hänsyn till de kostnader som föreligger vid servicetjänster knutna till föreningens fastighet och övriga kostnader hänförliga till uthyrning enligt § 14.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets uppvärmning, uppvärmning av varmvatten, renhållning, vatten samt elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent 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.

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

§ 12 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 säkerhetsställa behövliga medel för att trygga underhållet.

§ 13 Fonder

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

§ 14 Vinstfördelning

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

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

§ 15 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen svarar för det yttre underhållet av den fastighet som föreningen äger.

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp el och vatten – 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 rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder
- 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, 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 skall svara för. Beslut om detta skall 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.

Bostadsrättsinnehavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten som påverkar föreningens fastighet. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

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