

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Star i Uppsala
org. nr. 717600-2264

Antagna med beslut på:
Årsmöte 2003-11-25
Extra stämma 2004-05-08

Firma, ändamål och säte

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Star.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Räkenskapsår

§ 4.

Föreningens räkenskapsår skall vara den 1 september till den 31 augusti påföljande år.

Medlemskap

§ 5.

Medlemskap i föreningen kan erhållas av oförvitlig person som inte är omyndig, vilken efter skriftlig, egenhändigt undertecknad ansökan kan antas som medlem i föreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § i bostadsrättslagen.

Avgifter

§ 6.

För bostadsrätten utgående insats fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift så att föreningen kan betala sina kostnader för den löpande verksamheten och de avsättningar som angivs i 8 § i dessa stadgar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs månadsvis i förskott. Betalningen skall vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen får besluta att dröjsmålsränta och påminnelseavgifter, inklusive eventuell inkassoavgift, skall utgå om årsavgiften inte betalas i rätt tid. (not 1) Styrelsen får besluta att upplåtelseavgift skall tas ut.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Till denna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden må tas i anspråk endast efter beslut vid föreningsstämma.

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse och revisorer

§ 8.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt upp till två suppleanter. Styrelsen väljs av medlemmarna på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma. Mandattiden för ledamot är normalt två år och för suppleant ett år. Om alla ledamöter skall väljas på samma stämma, så skall en ledamot väljas på ett år. Såväl ledamöter som suppleanter får väljas om.

§ 9.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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. Om endast det antal ledamöter som krävs för beslutsförhet är närvarande krävs enighet om besluten.

§ 10.

Utöver att styrelsen som helhet tecknar föreningens firma får styrelsen besluta att två styrelseledamöter i förening tecknar föreningens firma.

§ 11.

Utän föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 12.

Styrelsen åligger att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning. Den skall innehålla en redogörelse för verksamheten under året (förvaltningsberättelse), för intäkter och kostnader under året (resultaträkning), samt för ställningen vid räkenskapsårets slut (balansräkning),
- upprätta förslag till budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa väsentliga gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- lämna årsredovisningen till revisorerna minst fyra veckor före ordinarie föreningsstämma,
- tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen, revisionsberättelsen och budgetförslag senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma.
- föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enl. bostadsrättslagen 9 kap. § 8-10.
- fastställa ordningsregler för bostadsrättsföreningen.

§ 13.

Ordinarie föreningsstämma utser två revisorer och en suppleant för dessa. Revisorer och revisorssuppleant väljs för en tid av ett år.

Föreningsstämma

§ 14.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före november månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma sker genom anslag i trappuppgångarna samt genom nedläggande av meddelande i lägenheternas brevinkast. Kallelseåtgärderna ska vara vidtagna tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast fyra och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 16 skall anges i kallelsen. Stämman får endast besluta i ärenden som angetts i kallelsen.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i trappuppgångarna och/eller genom utdelning i brevinkasten.

§ 15.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 16.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden upp till behandling:

1. Fastställande av röstlängd
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
4. Godkännande av dagordning och kallelseförfarande
5. Föredragning av styrelsens berättelse
6. Föredragning av revisorernas berättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning, samt vinstdisposition
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
9. Bestämmande av arvoden till styrelsen och revisorer
10. Val av ledamöter i styrelsen jämte suppleanter
11. Val av revisorer jämte revisorssuppleant
12. Val av valberedning
13. Bestämmande av årsavgift och budget
14. Övriga frågor som framlägges av styrelsen eller enskild medlem

Vid extra stämma ska punkterna 1–4 behandlas förutom de ärenden som föranleder den extra stämman.

§ 17.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna, samt kopior av protokollet vara utdelade i alla brevinkast.

§ 18.

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

Vid föreningsstämma må medlems rösträtt utövas genom ombud. Ombud skall vara myndig medlem i den röstberättigades familj (äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen) eller annan föreningsmedlem. Ombudet ska ha skriftlig och daterad fullmakt. Rösträtt genom fullmakt må ej utövas för mer än en medlem av varje ombud.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. §§ 16 och 23 i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 19.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar för:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande tuktisolerande skikt
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig i lägenheten med undantag av radiatorer där bostadsrättshavaren endast svarar för målning,
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar, fönsterglas, samt allt utom yttersidor av fönsterbågar och fönsterkarmar.

Föreningen svarar för.

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation, samt el fram till lägenhetens säkringstavla (proppskåp),
- yttersidorna av fönsterbågar och fönsterkarmar, samt yttersidan av lägenheternas ytterdörrar.

Bostadsrättslagen 7 kap. 12 § reglerar ansvar för brand- och vattenledningsskada, samt för ohyra. (not 2)

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska 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 hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 20.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggförsäkring för bostadsrätt.

§ 21.

Medlem skall bebo sin lägenhet. Om medlemmen är därtill förhindrad och synnerliga skäl föreligger kan styrelsen bevilja medlemmen rätt att hyra ut lägenheten till en av föreningen godkänd hyresgäst. Styrelsen skall vara restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning utöver vad lagen medger. Medlemmen skall ha avsikt att återkomma för att längre uthyrningsperiod skall beviljas.

§ 22.

Medlem är skyldig att följa de ordningsregler som styrelsen fastställer.

Upplösning av föreningen

§ 23.

Om föreningen upplöses skall eventuellt överskott fördelas mellan samtliga medlemmar i förhållande till erlagda grundavgifter.

Överensstämmelse med lydelse enligt beslut, samt med mindre justering efter anmärkning från Bolagsverket, intygas:

Bengt Ahlgren
Ordförande

Noter

Dessa noter redovisas för läsarens information. De är ej del av stadgarna.

Not 1. För uttagande av dröjsmålsränta gäller räntelagen (1975:635), och för påminnelse- och inkassoavgifter gäller förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnad, m.m.

Not 2. BRL 7 kap.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom varslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.