

Bostadsrättsföreningen Stiftet UPA Örebro

Organisationsnummer 775000–0361

Stadgar

Antagna vid föreningsstämma 20221206.

Firma och ändamål.

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stiftet UPA.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser.

§3

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

§4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. (Jfr §19)

Räkenskapsår.

§5

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap.

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

§7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde i föreningen ska göras skriftligen.

Avgifter.

§8

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas efter bostadsrätternas insatser. Årsavgift ska, om inte styrelsen beslutat annat, betalas månadsvis utan anmaning senast sista vardagen före varje månads början.

Styrelsen har rätt att ta ut följande avgifter:

Överlåtelseavgift 2,5 % av prisbasbelopp betalas av köpare.

Pantsättningsavgift 1,0 % av prisbasbelopp betalas av ägare.

Avgift andrahandsupplåtelse 5,0 % av prisbasbelopp per år betalas av ägare.

Underhållsplan.

§9

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Årlig budgetering samt genom beslut om årsavgiftens storlek ska säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Avsättning och användning av årsvinst.

§10

Reservering och fondering av medel för underhåll ska ske enligt med antagen underhållsplan enligt §9. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer.

§11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och upp till tre suppleanter vilka väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmaste därpå följande ordinarie föreningsstämma.

§12

Styrelsen konstituerar sig själv.

§13

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§14

Föreningens firma tecknas var och en för sig av två utsedda styrelseledamöter.

§15

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

§16

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

§17

Styrelsen åligger att:

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§18

Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning,
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§19

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§.

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 ska ske genom uppsättande av anslag på lämplig plats i föreningens hus samt utdelas i medlems brevlåda. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

§20

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

§21

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av sekreterare för stämman.
4. Val av justeringsman.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.

7. Föredrag av revisorernas berättelse.
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
11. Fråga om arvoden.
12. Information ny årsavgift
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter samt deras mandatperiod.
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. Övriga information.

§22

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

§23

Vid föreningsstämma har varje 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.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, det gäller även medlem som är juridisk person.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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 som biträds av mötesordföranden.

De fall där särskild röstövertikt erfordras ska följa bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

§24

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser och ändamålet med upplåtelsen.

§25

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§26

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§27

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för:

- väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som föreningen eller bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.
- golvbrunnar, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation, el och nätverk; ifråga om stamledning för nätverk och el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla eller nätverks huvuduttag,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommandefall kittning,
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenhet, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar hen eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, ålägger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§28

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så tilläggförsäkring.

§29

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen.

§30

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens krav och sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör dennes hushåll, gäster eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för

dennes räkning. Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

§33

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§34

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Övriga bestämmelser.

§35

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen eller andra tillämpliga lagar. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§36

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.