

Stadgar för Bostadsrättsförening Stjärnehus 9

Föreningens firmanamn och säte

§1

Föreningens firmanamn är Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 i Malmö stad. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens ändamål

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår och årsredovisning

§3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Senast 7 veckor innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning. De av stämman valda revisorerna ska *varje år* granska föreningens räkenskaper och kassa.

Revisorer

§4

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, ska mins en vara auktoriserad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

Revisionsberättelsen

§5

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast fyra veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

§6

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förlöaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

Föreningens fonder

§7

Inom föreningen bildas följande fonder; *Fond för yttre underhåll*.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen. Över- och underskott ska balanseras mot *Fond för yttre underhåll*.

Fastighetens underhåll

§8

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområde) årligen besiktigas, är väl underhållna och hålls i gott skick. Styrelsen svarar för besiktning tillsammans med revisorerna och förvaltaren varje år. Vart tredje år eller i samband med renoveringar enligt underhållsplanen ska dessutom en besiktning utföras av fackmän för att inte riskera onödigt dyra reparationsåtgärder.

Styrelsen ska föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

Kallelse till föreningsstämma

§9

Styrelsen kallar till föreningsstämma. 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 och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavla i entrén eller skickas ut som brev.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§10

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas

- Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av en eller två justeringsmän.
- Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- Fastställande av dagordningen.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
- Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
- Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
- Beslut om antalet styrelseledamöter.
- Val av styrelseledamöter.
- Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- Val av valberedning.
- Övrigt: av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
- Information från styrelsen och övriga medlemsfrågor där beslut ej får tas.

Medlems röst

§11

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. En medlems röst 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.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§12

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 4 veckor från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Motioner

§13

Medlemsmotioner ska lämnas skriftligen eller via föreningens e-post senast två månader innan stämman. Motion som inkommer senare än detta behandlas i mån av tid av styrelsen. Styrelsen är skyldig att informera medlemmarna om sin möjlighet att motionera senast en månad innan motionstiden går ut.

Styrelse

§14

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Arvoden och ersättningar

§15

Beslut om arvoden och ersättningar för styrelse, revisorer och valberedning fattas på ordinarie föreningsstämma. Inga andra arvoden eller ersättningar får under året utgå än de som beslutats och protokollförts på föregående stämma. Arvode ska uppges i kronor SEK. Arvoden är giltiga fram till nästa årsstämma. Arvodet betalas ut innan nästa ordinarie föreningsstämma men inte tidigare än en månad innan densamma.

Arvodet ska vara skäligt i förhållande till den tid som styrelsen nedlägger samt vilket värde det tillför föreningens medlemmar. Arvodet ska inte vara marknadsmässigt utan visst mått av egenintresse ska finnas då styrelseuppdraget är ett förtroendeuppdrag och de förbättringar som styrelsen genomför även kommer dem själva till del som medlemmar i föreningen.

Om någon i styrelsen kliver av sitt uppdrag i förtid ska arvode endast betalas ut fram till föregående styrelsemöte som ledamoten deltog fullt ut.

Insatser och årsavgifter

§16

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta i kvm, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Övriga avgifter

§17

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut från styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

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.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§18

Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick (enligt Brl §36 stycke 1 och 2) och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl a

- Egna installationer
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis; sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningslister, låsanordning inklusive nycklar m m
- Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm m m samt målning av innersidor
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- El- och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin
- Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten
- Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer
- Kolfilterfläkt, spiskåpa
- Ventilationsdon skall hållas fungerande och fria. **Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd**
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Handdukstork
- Eldstäder och braskaminer och egen rökgång

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats samt för sin parkeringsplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan kräver styrelsens godkännande.

Parabolantenner eller annan utrustning får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong. Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

§19

Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar (dock ej för öppna spisar, kaminer och kakelugnar) och ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsföreningen svarar även för bl a målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörr, samt inglasade partier.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vållande genom försumlighet eller vårdslöshet. Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhåller och hålls i gott skick.

Ordning och skötsel

§20

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt att inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad), förvara farliga varor eller inhysa farliga husdjur och rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar.

Försäkring

§21

Föreningen teckar kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar via föreningens försäkringsbolag. Detta ingår i månadsavgiften.

Uthyrning i andra hand

§22

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand. Tillståndet begränsas till viss tid, dock maximalt tre år. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl a tillfälligt arbete på annan ort, studier på annan ort, utlandstjänstgöring eller sjukdom.

Förändring i lägenhet

§23

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

Upplösning av föreningen

§24

Om föreningen upplöses ska behålla 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.

Skapad 2010-05-27 kl 08:54, Styrelsen

Senast uppdaterad 2010-10-19 kl 11:41

Bostadsrättsförening Stjärnehus 9

Ernst Ahlgrensgatan 2

217 59 MALMÖ

Tel 040-51 02 44

E-post

info@stjarnehus9.se

Hemsida

<http://www.stjarnehus9.se/>

Kontaktperson

[Ulf Imander](#)

Telefon

040-510244