

Brf STRÖMSTAREN



org. nr 716402-0583

STADGAR

Registrerade av Bolagsverket

2004-12-20

STADGAR

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen STRÖMSTAREN.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk myndig person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

3 §

Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap och meddela sökanden om styrelsens beslut.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

För tillkommande nyttigheter som upplåtelse av parkeringsplatser av olika slag utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelse- och pantsättningsavgiften får tas ut efter beslut av styrelsen och uppgå till av styrelsen fastställt belopp.

Överlåtelseavgiften betalas av överlåtaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

041220 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

RoseMarie Nyström

STADGAR

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelse avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

En juridisk person samt underårig fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

STADGAR

9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i föreningen.

Har förvärvet skett genom tvångsförsäljning och förvärvaren inte beviljats medlemskap, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet. Till det inre räknas:

- tak, väggar och golv i lägenhetens samtliga utrymmen, radiatorer samt fuktisolerande tätskikt.
- inredning i kök, skåp, blandare med tillbehör från vägg, badkar, duschkabin, tvättställ, WC-stol tvättutrusning
- balkonggolv, tröskel, räcke- ej målning av räckets ytersida, uteplatser nedre plan
- innerdörrar, ytterdörrarnas insida, dörrblad, karm, foder, ringklocka, brevinkast, tätningslister, tröskel
- fönster och fönsterdörrar, karmar, (exkl. utsidan av dessa), bågar, glas, spanjolett inkl. handtag, beslag, fönsterbänk, persienner, tätningslister

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning på ytor i direkt anslutning till lägenheten t ex ytor utanför lägenhetens ytterdörr, balkong.

Bostadsrättshavaren svarar ej för reparationer av stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten.

Det åvilar bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hem- och bostadsrättsförsäkring.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummeelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iakttaga.

STADGAR

12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller ventilation. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

14 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftlig meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra eller för att åtgärda skada som negativt kan påverka fastigheten i övrigt.

15 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samma åldersgräns gäller för den som hyr i andra hand som vid beviljandet av medlemskap.

16 §

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

17 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmäningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

STADGAR

FÖRVERKANDEGRUNDER

19 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.
- 9) om medlem orsakar föreningen, styrelsen eller övrig medlem/medlemmar annan skada.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

STADGAR

22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som anges i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som anges i 19 § första stycket 9 genom en uppgörelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren t ex inlösen av bostadsrätten till ett värde som fastställs av en värderingsman som parterna kommit överens om. Skiljandet skall beslutas på föreningsstämma.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 §

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är denne skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

25 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

AVSÄGELSE

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

STADGAR

STYRELSE OCH REVISORER

28 §

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Branschorganisation skall anlitas för förvaltningen.

29 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs för två år och suppleanter för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Om helt ny styrelse väljs på en föreningsstämma skall mandattiden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem samt annan vars kompetens bedöms nödvändig för föreningens organisation och förvaltning. Denne annan blir då omedelbar medlem i föreningen. Majoriteten av styrelseledamöterna skall utgöras av bostadsrättshavare.

Valbar är endast myndig person.

30 §

Styrelsen har sitt säte i Trosa.

Styrelsen konstituerar sig själv. Den är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

31 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Fem veckor före årsstämman skall styrelsen avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning till revisorerna.

32 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Reparation- och underhållsåtgärder som görs för att bibehålla eller utveckla värdet på fastigheten och dess tillhöriga delar får förutom föreningsstämmans bemyndigande beslutas av styrelsen. Sådana åtgärder skall redovisas i varje årsredovisning.

STADGAR

33 §

Revisorena skall vara minst en samt minst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningens långivare så kräver skall ytterligare en ordinarie revisor och suppleant utses i enlighet med villkoren för lånet beviljande.

34 §

Revisorena skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före årsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorena eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorena gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling. Detsamma gäller av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlern anmält ärende (motion) innefattande styrelsens yttrande.

FÖRENINGSSTÄMMA

35 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

36 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. En medlem som önskar få visst ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två veckor före årsstämman eller senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

37 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

STADGAR

38 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämman öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 36 §
- 18) Föreningsstämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

39 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 36 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

40 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, bevitnad fullmakt ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud inneha mer än en fullmakt.

41 §

För vissa beslut erfordras kvalificerad majoritet på föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen.

42 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

STADGAR

43 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Underhållsfond

Dispositionsfond

Till underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 4% av fastighetens byggnadskostnad.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

44 §

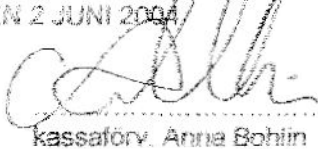
Om föreningen upplöses skall tillgångarna tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

DESSA STADGAR HAR ENHÄLLIGT ANTAGITS VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
DEN 4 MAJ 2004 OCH EFTER RÖSTNING MED MAJORITET ENLIGT STADGARNAS VID EXTRA
FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2 JUNI 2004


ordf. Bertil Johansson


kassaförv. Anna Bohlin


sekr. Mai-Britt Holgersson


ledam. Mary Portnoff


ledam. Börje Rehnberg