

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle org nr 769618-8353 antagna vid extra föreningsstämma den 2023-06-08.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningsnamnet är Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. 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 Uppsala kommun, Uppsala län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagen till revisorn. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevinkast eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 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. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12. Val av valberedning.
13. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman 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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av sex styrelseledamöter samt två suppleanter. Styrelsens sammansättning består av ordförande som väljs på 1 år, 3 st styrelseledamöter som väljs på 2 år och 2 st styrelseledamöter som väljs på 1 år. 2 st suppleanter som väljs på 1 år. Styrelsearvode skall utgöra 1 basbelopp per år och fördelas efter årets arbetsinsatser per ledamot.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftlagen/personuppgiftsförteckningen.

Bostadsrättsshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning anlitas en utomstående auktoriserad revisor.

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

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, 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 månads 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.

§ 11 Övriga avgifter

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.

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.

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid, 1 år, och skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om bostadsrättsinnehavaren hyr ut utan tillstånd kan styrelsen anmana till rättelse inom 2 månader från att styrelsen fått kännedom om uthyrningen.

Vid uthyrning till annan person har föreningen rätt att ta ut en avgift på 10 % av ett basbelopp per år.

Uthyrning av förälder till barn eller vise versa belastas inte av någon avgift till

bostadsrättsföreningen.

Uthyrning eller försäljning till juridisk person är inte tillåtet.

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

§ 12 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inte, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Man är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som har inrymts i lägenheten eller som där utfört arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättföreningen 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 hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren måste från och med den 1 januari 2023 söka tillstånd hos styrelsen för att göra förändringar i bostaden. Detta gäller ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten såsom förändra en anordning för ventilation, eldstad, rökkanal eller annat som påverkar brandskyddet. Man får heller inte göra förändringar i lägenhetens planlösning och inte heller ta bort serveringsgångar och skåp. Samtliga boende skall ta hänsyn till de historiska och miljömässiga värden som finns i fastigheten.

Tillstånd krävs för de åtgärder som står i lagen. Uppsägning kan ske om renovering gjorts trots nekat tillstånd. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Parkeringsplatser

P-platsen tillhör inte lägenheten. För att hyra parkeringsplats måste man ha egen bil som är skattad, försäkrad och inte har körförbud. P-platsen får inte hyras ut i andra hand. Kölista för p-platser och garage finns.

§ 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.
