

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Gillet 12.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska den lägenhet som överlåts avses samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavgift ska tillställas styrelsen.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, av styrelsen.

- Ansökan om inträde i samt utträde ur föreningen ska göras skriftligen.
- Vid ansökan om medlemskap i föreningen krävs kreditupplysning.
- Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.
- Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas

inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgift ska betalas på tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Ovan nämnda avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen såsom källarförråd i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, luft och vatten. Det vill säga ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, även ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning och ej heller för underhåll av radiatorer.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens samtliga utrymmen
- inredning och utrustning i kök, skåp, dörrluckor, bänkar, diskbänk, blandare, diskmaskin, spis, spiskåpa inkl. fläkt, kyl- och frysskåp
- inredning i badrum, skåp, blandare, badkar, duschkabin, tvättställ, WC-stol och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- balkonggolv, tröskel, räcke – ej målning yttersida, vädringsställning, odlingslådor
- inner- och ytterdörrar, dörrblad, karm, foder, låscylinder, låskistor, beslag, handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, tröskel
- fönster och fönsterdörrar, karmar, bågar, glas, spanjolett inkl. handtag, beslag fönsterbänk, persienner, markiser, tätningslister
- öppna spisar med tillhörande rökgångar, inkl. rökgasfläkt och styrning
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral
- övriga installationer för avlopp, värme, gas och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- målning av vattenfyllda radiatorer (element) och stamledningar
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong. Bostadsrättshavaren ansvarar även för av styrelsen bestämda trädgårdsveckor samt trädgårdsdagar.

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

Föreningen ansvarar för reparation i anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

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

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av föreningen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får inte utan föreningens tillstånd i lägenheten utföra väsentliga förändringar som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- andra väsentliga förändringar av lägenheten, till exempel förändringar som innebär att man inte tar hänsyn till en lägenhets karaktärsdrag eller att lägenhetens kulturhistoriska värde förstörs

Föreningen får inte vägra att ge tillstånd till sådana åtgärder om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Föreningens tillstånd behövs inte för en i lagen angiven åtgärd.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överrensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för

- löpande tillsyn
- reparation och underhåll som föreningen ansvarar för
- att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för
- visning om lägenheten ska tvångsförsäljas eller har lämnats tillbaka
- utrotning av ohyra (även om inte din lägenhet är drabbad)

Föreningen ska dock se till att intrånget blir så litet som möjligt och att bostadsrättshavaren meddelas i god tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, total sublokation, om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen får vägra samtycke till andrahandsuthyrning då andrahandshyresgästen inte är skötsam eller då uthyrningen blir långvarig.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Andrahandsuthyrning får ske ett år i taget och max fem år, beroende på orsak till uthyrning.

En bostadsrättshavare får upplåta en del av sin lägenhet i andra hand, partiell sublokation eller inneboende, utan tillstånd av styrelsen om detta inte är till nackdel, skada eller olägenhet för föreningen eller någon annan medlem. Bostadsrättshavaren måste dock själv ha kontroll över lägenheten och disponera minst ett rum och köket. Dvs. den eller de inneboende får inte självständigt disponera hela lägenheten.

11 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) 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 eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

12 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

13 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

14 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

15 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman till nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

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.

Styrelsen åligger att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Samt att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

16 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

17 §

Styrelsen är beslutför när antalet 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. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

18 §

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

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

19 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

21 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

- Revisorer som inte är auktoriserade eller godkända ska vara bosatta inom EES-området, såvida inte även en godkänd eller auktoriserad revisor deltar i revisionen. EES-området består av EU:s medlemsstater samt Gibraltar, Island, Liechtenstein och Norge.
- Revisorerna får inte vara i konkurs.
- Revisorerna måste vara minst 18 år och får inte ha förvaltare (motsvarar de som tidigare kallades omyndiga).
- Revisorerna ska ha tillräckliga kunskaper i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden för att kunna utföra sitt uppdrag.

22 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

23 §

Styrelsens redovisningshandlingar, årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

24 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före maj månads utgång.

25 §

Styrelsen bör genom anslag i trappuppgångar meddela sista datum, som förslag till stämman bör vara inlämnade. För att förslaget ska kunna medtagas i kallelsen till stämman.

26 §

Extra föreningsstämma ska 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.

27 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar)
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut 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
- 18) Avslutande

På extra stämma ska, förutom punkterna 1-7 ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

28 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt 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.

29 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stagar eller enligt lag.

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

30 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde som medlemmen själv utser.

31 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den som vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

32 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

33 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

34 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER OCH DISPONIBLA MEDEL

35 §

Inom föreningen ska bildas

- Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

36 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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