

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖRJE, UPPSALA

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	2
MEDLEMSKAP, UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	2
AVGIFTER	3
FÖRENINGSTÄMMA	4
STYRELSE OCH REVISION.....	5
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	7
FÖRVERKANDE	8

STADGAR

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Börje.

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Särskilda bestämmelser

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.

MEDLEMSKAP, UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, eller juridisk person som övertar rätt till lokal i föreningens hus. 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 förvägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

§ 5 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

§ 6 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 7 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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 iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8 En överlåtelse är ogiltig om den en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt/andel i bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/maka vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren, eller bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

§ 9 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 visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen inom en månad från överlåtelsedagen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen av förvärvaren

AVGIFTER

§ 11 Avgifter

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, 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 ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, bredband, TV, IP-telefoni eller annan media skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt 2 kap, 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt 2 kap, 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång.

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

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelsen till föreningsstämman skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet samt ske skriftligen till samtliga medlemmar under adress som uppgivits till föreningen. Detta skall ske senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§ 13 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen. Senast 1:a september eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Fastställande och godkännande av röstlängd
3. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare, tillika rösträknare.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Godkännande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden och ersättning till styrelseledamöter, revisor och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleant
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden
17. Avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka

angivits i kallelsen till densamma.

§ 15 Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Kopia av stämmoprotokollet skall anslås på lämpliga ställen i fastigheten.

§ 16 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock 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 den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska vara myndig och visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Sluten omröstning skall alltid godkännas vid personval och i övriga fall efter beslut av stämman. Vid lika röstetal i personval avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av stämmans ordförande. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

STYRELSE OCH REVISION

§ 17 *Styrelse*

Styrelsen består av tre till fem ledamöter samt en suppleant. Styrelsen väljes vid ordinarie föreningsstämma för en tid av två år, dock så att ett år två ordinarie ledamöter och suppleanten väljes och påföljande år den eller de återstående ledamöterna.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas make/maka/sambo till medlem och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 18 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför då minst tre ledamöter är närvarande. För giltigheten av fattade beslut fordras att minst tre ledamöter är om beslutet ense.

§ 19 Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 20 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Finns en vicevärd utsedd skall denne inte vara ordförande i styrelsen.

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

§ 22 Styrelsen åligger

att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess egendom

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i personuppgiftslagen (PUL).

§ 23 **Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 – 30/6.

§ 24 Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse för styrelsen.

§ 25 **Avsättningar och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 26 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, tak, golv, golv med underliggande fuktisolerande skikt, golvbrunnar; inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Utbyte och underhåll av kranar, tvättställ, toalettstolar, diskmaskiner, tvättmaskiner, spisar, duschar och dylikt svarar bostadsrättsinnehavaren själv för.

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

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtogs av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installation m.m.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 27 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. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt.

§ 28 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda gäller denne själv, enligt § 26 och § 27, även gäller dem för vilka denne ansvarar.

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

§ 29 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. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 30 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Tillstånd skall begränsas till en viss tid, och förenas med villkor.

§ 31 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

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

FÖRVERKANDE

§ 33 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver 1 ~~vecka~~ vecka efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med 31 och 32 §§;
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 oskäligt 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 bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare;
6. om bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:
 - tillsägelse om störningar i boendet
 - tillsägelse att avhjälpa brist
 - uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
 - tillsägelse att vidta rättelse
 - meddelande till socialnämnden
 - underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen

- o uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

8.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 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 förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Uppsägning p g a störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 34 *Övriga bestämmelser*

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 35 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

(Bolagsverket har registrerat föreningens stadga 2018-xx-xx)

2018080903195