

2018061804509

STADGA FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIM I UPPSALA

Org. nr 717600-0771

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grim, Uppsala

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att så snart kan ske från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.



INSATS OCH AVGIFTER

4§

Insats (tidigare grundavgift), 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 beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser. I årsavgifterna ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestämmes villkoren inklusive särskilda avgifter 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.

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.

Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5§

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

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

Förvärvaren 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 överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten, endast om han antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon annan som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom

sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

9§

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för:

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast, fr.o.m. undercentral (proppskåpet).

-golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i bostadsrätten endas om skadan har uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i bostadsrätten, eller som utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts bostadsrättsinnehavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.



Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller med egen ingång, skall bostadsrättsinnehavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

11 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

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

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring, samt s.k. tilläggsförsäkring, (från 2014 har huset en gemensam tilläggsförsäkring som gäller bostadslägenheterna) och om näringsverksamhet bedrivs sedvanliga försäkringar för lokaler.

12 §

Bostadsrättsinnehavare 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. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

13 §

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.



14 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

15 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i sin lägenhet, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

16 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsen samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 15§ eller i strid med 16§ och avvikelsen då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen,
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat 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 skall iakttas enligt 12§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
- 6) om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,



8) samt om lägenheten helt eller delvis 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 bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

18 §

Uppsägning som avses i 17§ första stycket 2.3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 17§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

19 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 17§ första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 17§ första stycket 4 eller 7 eller inom två månader vad avser 17§ första stycket 8 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 17§ första stycket 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

20 §

Är nyttjanderätten enligt 17§ första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren sades upp.

21 §

Sågs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 17§ första stycket 1,4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 20§. Sågs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i 17§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare. *Re*

22 §

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

23 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 17§, skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljning får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISOR**24 §**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

25 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för två år och suppleanter för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

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

Valbar är endast myndig person.

26 §

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande 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 ordförande, dock fordras för giltigt beslut att mer än hälften av styrelsens ledamöter är för beslutet.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser i förening.

27 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.



Vidare skall styrelsen, minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

28 §

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

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet.

29 §

Revisorerna skall vara minst två samt minst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

30 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast mars månad. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken ärendet skall förekomma till behandling. Revisionsberättelsen ska lämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.



FÖRENINGSSTÄMMA

31 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

32 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång, eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

33 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna 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. Kallelse till extra föreningsstämma skall göras tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Om en extra stämma berör frågan omändring av stadgar, likvidation eller fusion är kallelsereglerna samma som för ordinarie stämma. Tid och plats för stämman ska framgå.

34 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 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 revisorernas berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av balansräkning samt beslut i anledning av årets vinst eller förlust.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.



15) Val av valberedning.

16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 32§.

17) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-7 samt 17 ovan, endast förekomma de ärenden för vilket stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

35 §

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 32§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom anslag på lämplig plats eller genom utdelning inom föreningens fastighet tidigast sex veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före stämman. Tid och plats för stämman ska framgå. Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

36 §

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 företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

37 §

För vissa beslut erfordras enligt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman.

38 §

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



FONDER OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder.

- Underhållsfond
- Dispositionsfond

Till underhållsfond, att användas för yttre underhåll eller amortering av lån tecknat för att bekosta yttre underhåll, skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att under året uppkommet överskott skall delas ut skall överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

40 §

Om föreningens upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ORDNINGSREGLER

41 §

Styrelsen äger besluta om för föreningen gällande ordningsregler.

ÖVRIGT

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

Vidimeras:

Leif Santesson Hult
Roe-Henrik Lofgren
Per Lofgren
Per Erik Gustavsson
Clara Schenck