

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gläntan

Antagna 2017-03-20 och slutligt 2017-08-31

1 § Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gläntan, organisationsnummer 717600-0631.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala.

2 § Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor efter det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt 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 lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

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

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet ska sändas till styrelsen.

§ 5 Insats och årsavgift med mera

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska 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 avsättningar till fonder. Styrelsen kan dock besluta att kostnader för investeringar eller drift som är till lika nytta för alla bostadsrätterna ska tas ut med lika stort belopp för varje bostadsrätt.

Insats och årsavgift ska betalas på det sätt och på de tider som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen fram till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut i styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet som gäller enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

Avgifterna ska betalas på det sätt och på de tider som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen fram till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 7 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 8 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma genom anslag, utdelning eller via e-post.

I kallelsen ska anges de ärenden som kommer att förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämma, och senast två veckor före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, delas ut eller skickas med e-post.

§ 10 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 15 februari samma år som mötet hålls.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande vid föreningsstämman
3. Val av sekreterare
4. Val av en eller två justerare
5. Fastställande av dagordningen
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer

13. Val av valberedning

14. Övriga ärenden som angivits i kallelsen

15. Information från styrelsen

På extrastämman får endast de ärenden för vilka stämman utlysts genom kallelse behandlas.

§ 12 Protokoll

Det protokoll som förts vid stämman ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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 befullmäktigat ombud som antingen ska vara annan medlem i bostadsrättsföreningen eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år efter utfärdandedatum.

Vid röstning med fullmakt får högst en frånvarande medlem företrädas.

§ 14 Omröstning vid föreningsstämma

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor ordförandens mening gäller.

För sådana fall – bland annat i fråga om ändring av dessa stadgar – där viss röstövertikt krävs för giltighet i beslut gäller bostadsrättslagen.

§ 15 Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Dessa väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen är beslutsför när samtliga medlemmar har kallats till sammanträdet och när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande ledamöter förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I de fall då det minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enighet för att fattade beslut ska vara giltiga.

§ 16 Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 17 Firmateckning

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

§ 18 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som inte själv behöver vara medlem av föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 19 Avyttring med mera

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna eller belåna sådan tomträtt.

§ 20 Styrelsens åligganden

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning samt förvaltningsberättelse.

Styrelsen ska upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret för att säkerställa att behövliga medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, inspektera föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska minst två veckor före ordinarie föreningsstämma anslå en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Styrelsen ska föra medlemsförteckning och lägenhetsförteckning.

§ 21 Revisorer

Två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Det åligger revisor att granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna och styrelsens förvaltning samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 22 Avsättning och underhållsplan

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska göras årligen med belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus och i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda och får inte inrymma utomstående personer om det kan antas medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar alltså för underhåll och reparationer av bland annat:

- 1) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- 2) till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörren
- 3) icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling
- 4) innerdörrar, säkerhetsgrindar
- 5) elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 6) elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 7) eldstäder
- 8) ventiler till ventilationskanaler
- 9) säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- 10) brandvarnare
- 11) fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- 1) till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- 2) inredning, belysningsarmaturer
- 3) vitvaror, sanitetsporslin
- 4) golvbrunn inklusive klämring
- 5) rensning av golvbrunn
- 6) tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 7) kranar och avstängningsventiler
- 8) ventilationsfläkt
- 9) elektrisk handdukstork
- 10) golvvärme

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- 1) vitvaror
- 2) köksfläkt, ventilationsdon
- 3) disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 4) kranar och avstängningsventiler

Vad gäller radiatorer och vattenarmaturer och de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet svarar bostadsrättshavaren inte för annat underhåll än målning. Har anläggningen ersatts eller ändrats vid reparation inom lägenheten svarar dock bostadsrättshavaren även för övrigt underhåll och reparationer.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller genom försummelse av någon som hör till hennes hushåll eller gästar henne eller av någon annan som hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes räkning. Detta gäller även i tillämpliga delar om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som just sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus vilken berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Styrelsen får vid behov besluta om eldningsförbud i öppna spisar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omedelbart underrätta styrelsen om förhållanden inom lägenheten som kräver åtgärder som hör till föreningens ansvar.

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.

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, rök, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Förändringar ska alltid utföras på fackmannamässigt sätt.

§ 25 Upplåtelse i andra hand

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen samt under vilken tid den ska pågå.

§ 26 Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas som bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
- b) bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
- c) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- d) lägenheten utan samtycke eller tillstånd upplåtits i andra hand,
- e) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- f) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- g) 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 huset,
- h) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
- i) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 23 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- j) om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- k) 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, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

§ 27 Upplösning av föreningen

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

§ 28 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.