

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Körveln

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Körveln.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostäder och eller andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

4 §

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

5 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelse samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

6 §

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 förvärare som bostadsrättshavare. Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall 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 efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

7 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat anges av bostadsrättslagen.

8 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter m.m.

9 § Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter styrelsebeslut. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättare. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår sedvanlig dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att föreningen erhållit full betalning samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svarar för det löpande och periodiska underhållet av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av uteplats eller liknande som är ansluten till lägenheten. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar som ansluter till lägenhetens avlopp, el och vatten samt underhåll av värmeutrustning som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- alla egna installationer som avviker från lägenhetens standard samt rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt i våtutrymmen.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten samt driftsatt brandvarnare i erforderligt antal.
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är föreningens ansvar.
- dörrar, glas och bågar i fönster; dock ej målning av lägenhetens fönster på utsidan och ytterdörrars utsidor.

11 §

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

Med väsentlig förändring menas bl.a.:

- byte av ytskiktet i våtutrymme till kakel eller klinkers.
- ingrepp i vatten och avlopp samt ändrad placering av fast installerad utrustning.
- flytta eller ta bort innervägg samt annan påverkan av sandbädd.

Alla förändringar skall alltid utföras på ett yrkesmässigt sätt.

12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig vid användandet av lägenheten och andra delar av fastigheten att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall 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 i hans räkning.

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

13 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen ansvarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som krävs för att vidta nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om lägenhet inte har drabbats av ohyra.

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

14 §

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andrahand efter styrelsens samtycke. Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andrahand skall på sätt som styrelsen bestämt ansöka om samtycke till överlåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning till att vägra samtycke.

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan begränsas för viss tid och förenas med villkor.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

16 §

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

17 §

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 upplåtes i andra hand utan samtycke,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren inte aktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- 6) 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 att det finns oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt till 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 inte till en 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.

18 §

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

19 §

Säger föreningen upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

20 §

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

Styrelsen

21§

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

22 §

Styrelsen består minst av tre och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

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.

23 §

Styrelsen utser inom sig ordförande, om inte föreningsstämman annat beslutat, sekreterare och andra eventuella funktionärer.

24 §

Styrelsen får förvalta egendomen genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

25 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utsett. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

26 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsen 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

27 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt. Styrelsen får inteckna och belåna föreningens egendom.

28 §

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

29 §

Styrelsen skall fortlöpande genomföra nödvändiga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året utfört underhåll av större omfattning.

30 §

Föreningens styrelse eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utföra en handling eller en annan åtgärd som ger otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Räkenskaper och revision**31 §**

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

32 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Utses auktoriserat revisionsföretag som revisor behöver inte suppleant utses.

33 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

34 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar skall finnas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma**35 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

36 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

37 §

Extra föreningsstämma skall 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.

38 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet
- 6) Val av två rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) Fastställande av röstlängd
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Föredragning av revisorns berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- 15) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
- 16) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 17) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 19) Val av valberedning och sammankallande i valberedningen
- 20) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlems anmält ärende
- 21) Avslutande

39 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före såväl ordinarie föreningsstämma som extra föreningsstämma.

40 §

Vid föreningsstämman 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 stadgar eller enligt lag.

41 §

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

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

42 §

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

Alla omröstningar vid föreningsstämman sker öppet. Omröstning kan ske slutet om en närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar slutet omröstning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Ett exempel på ett sådant är att ett beslut om att utvidga föreningens verksamhet måste fattas av föreningsstämman. Minst två tredjedelar av de närvarande medlemmarna på stämman måste gå med på beslutet. Ärendet måste finnas med i kallelsen till stämman. Skall föreningen överlåta ett av sina bostadsrättshus måste beslutet fattas på två av varandra följande stämmor (extra eller ordinarie). Beslutet på den andra stämman måste ha minst två tredjedelar av rösterna från de närvarande medlemmarna. Två tredjedelar av bostadsrättshavarna som berörs av beslutet måste alltid gå med på beslutet. Alternativet är att alla av föreningens medlemmar har gått med på beslutet på en enda föreningsstämma.

43 §

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

44 §

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

Meddelanden till medlemmarna

45 §

Meddelanden delges genom anslag på väl synlig plats i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

46 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens upplösning

47 §

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

Ändring av stadgar

48 §

Ändring av stadgarna kan endast beslutas av föreningsstämman.

Är samtliga medlemmar överens om stadgeändring, räcker det med beslut på en föreningsstämma. Det räcker inte med att samtliga medlemmar som närvara på stämman röstar för en ändring utan alla medlemmar i föreningen måste vara överens. Är inte föreningens samtliga medlemmar överens måste beslutet om stadgeförändring fattas av på två av varandra följande stämmor. Stämmorna kan vara extra eller ordinarie föreningsstämma. På den senare stämman måste minst två tredjedelar av de röstande medlemmarna gå med på beslutet. Om beslutet gäller ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ändras, krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman går med på beslutet. Beslut om stadgeändring som innebär att medlemmarnas rätt till att få ut föreningarnas tillgångar vid upplösning av föreningen kräver att samtliga röstande medlemmar på den andra stämman röstar för förslaget. Beslut om stadgeändring som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks kan endast bli giltigt om alla berörda bostadsrättshavare går med på beslutet.

Beslut om ändring av föreningens stadgar skall genast anmälas till registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

Annan lagstiftning

49 §

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver föreningens stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.