

STADGAR

Upprättade 2008-02-26

för bostadsrättsföreningen Arnulf Tunabackar 37:2 Uppsala

Svartbäcksgatan 98 a - b och Tunagatan 5 a - d

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Arnulf.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun.

Räkenskapsår

§ 3.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12 (kalenderår).

Medlemskap

§ 4.

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

§ 5.

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

Anmälan om utträde skall göras skriftligen. Handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

Registrerades av Bolagsverket 2017-10-10

Avgifter

§ 6.

Den insats (tidigare kallad grundavgift) och årsavgift som utgår för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 8. angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelsvärden.

Årsavgift skall delbetalas med 1/12 senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Underhållsplan m.m

§ 7.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt amorteringar av lån och avsättningar till fonder. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 8.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 7.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, eller till dispositionsfond om stämman så beslutar.

Styrelse och revisorer

§ 9.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Om helt ny styrelse väljs skall mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre

antal, vara ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja tre (3) ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 10.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Konstituering och firmatecknare

§ 11.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare samt vice ordförande.

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

§ 12.

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

Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

§ 13.

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

Styrelsen får dock besluta om inskrivning i den fasta egendomen.

§ 14

Styrelsen åligger att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- fastställa årsavgifter för det kommande året,
- minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet,
- minst sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma, till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret,
- senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av

årsredovisningen och revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över de anmärkningar som eventuellt gjorts av revisorerna,

- föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enl. BRL 9 kap. §§ 8 - 10,
- anmäla eventuella ändringar av styrelsen och stadgeändringar till Patent- och registreringsverket.

§ 15.

Två revisorer och en ersättare 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 (3) veckor före ordinarie föreningsstämma inlämna revisionsberättelse till styrelsen.

Valberedning

§ 16.

Vid ordinarie stämma väljs en valberedning om tre personer, varav en sammankallande för tiden intill nästa ordinarie stämma har hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 17.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom, utdelning eller sändning med post.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex (6) veckor före stämma och senast två (2) veckor före ordinarie stämma och senast två (2) veckor före extra stämma.

§ 18.

Medlem som önskar få ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen före 15 februari.

§ 19.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- val av ordförande vid stämman

- upprättande och godkännande av röstlängd
- fastställande av dagordning
- val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- styrelsens årsredovisning
- revisorernas berättelse
- beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- fråga om arvoden
- val av styrelseledamöter och ersättare
- val av revisorer och ersättare
- val av valberedning
- av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

På extra stämma skall utöver ärenden enligt 1 - 5 ovan förekomma endast de ärenden, för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara tillgängligt hos styrelsen.

Rösträtt

§ 21.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud

§ 22.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon, eller barn får vara ombud.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Beslut vid stämma

§ 23.

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av den avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika rösttal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Ändringar av stadgar

§ 24.

En ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 25.

Bostadsrätt upplåts 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 uttagas skall även denna anges.

§ 26.

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

§ 27.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.

Den, som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denna person som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen även om de i första angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem (1987:232) eller lagen om homosexuella sambor (1987:813), skall tillämpas.

§ 28.

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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får

bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 29.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelse avser samt köpeskillingen anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 30.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelse, eller vid senare månadsskifte som anges i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 31.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Till lägenhetens inre räknas:

rummets väggar, golv, tak, och öppna spisar. Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten. Glas i lägenhetens ytter- och innanfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidorna av fönstrens bågar och karm men inte för utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och fönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet (till säkringstavlan i lägenheten) och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.

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

§ 32.

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

§ 33.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Han/hon skall rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noga tillsyn över att detta också iakttas av dem han/hon svarar för enligt § 31. fjärde stycket.

§ 34.

Företrädare för bostadsrättsförening har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela beslut om särskild handräckning.

§ 35.

En bostadsrättshavare får upplåta hela lägenheten i andra hand endast om styrelsen ger sitt tillstånd härtill. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktningvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 36.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 37.

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

§ 38.

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

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två dagar efter förfallodagen.
- Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- Om lägenheten används i strid med § 36. och § 37.
- 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.

- Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 33. skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han/hon inte lämnar giltig ursäkt för detta.
- Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. 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. Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansökt om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39.

Är nyttjanderätten förverka på grund av förhållanden som avses i § 38. p 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 38. p 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i § 38. p 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 40.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 38. p 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökningen har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 41.

Är nyttjanderätten enligt § 38. p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte

vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 42.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 38. p 1, 4 - 6 eller 8, är han/hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 41. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 38. angiven orsak, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne att flytta tidigare.

Vissa övriga meddelanden

§ 43.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 26. och 28. samt § 38. avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Offentlig auktion

§ 44.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 38 skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordas av tingsrätten. I fråga om fördelning av köpeskillingen m m finns bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614)

Övriga bestämmelser

§ 45.

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

§ 46.

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

Ovanstående har antagits vid extra föreningsstämma den 2 maj 2017

Samt ordinarie föreningsstämma den 13 mars 2017