

2019041311

Stadgar för
bostadsrättsföreningen Gurkan
Årsta 8:1 & 8:2 i Uppsala kommun

2019

Innehåll

§ 1 Firma, ändamål och säte	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m.	4
§ 3 Definitioner	4
§ 4 Medlemskap	4
§ 5 Avgifter till föreningen	5
§ 6 Insats	5
§ 7 Årsavgift	5
§ 8 Övriga avgifter	6
§§ 9-11 Fonder för underhåll	6
§§ 12-14 Styrelse	6
§ 15 Firmateckning	7
§ 16 Sammanträde	7
§ 17 Likabehandlingsprincipen	8
§ 18 Räkenskapsår	8
§ 19 Beslut om inteckning, avyttring m.m.	8
§ 20 Besiktning	8
§§ 21-24 Revisorer	9
§§ 25-27 Föreningsstämma	9
§ 28 Motioner	11
§ 29 Rösträtt	11
§ 30 Ombud och biträde	11
§ 31 Röstning och minoritetsskydd	11
§ 32 Särskilda villkor för vissa beslut	12
§ 33-34 Ändring av stadgarna	12
§ 35 Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter	13
§ 36 Ändring av och extrautrustning i lägenhet	14
§ 37 Meddelande och föreskrifter	15
§ 38 Föreningens tillträde till lägenheten	15
§ 39 Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand	15
§ 40 Bostadsrättens och medlemskapets upphörande	16

§ 41 Förverkande av nyttjanderätt	16
§ 42 Tvångsförsäljning	17
§ 43 Övergång av bostadsrätt	17
§ 44 Ansvar och förpliktelser	17
§ 45-46 Särskilda bestämmelser	18

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....

Inledande bestämmelser

§ 1

Firma, ändamål och säte

Föreningen vars firma är bostadsrättsföreningen Gurkan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid, benämnd bostadsrätt.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Uppsala, Uppsala kommun.

§ 2

Upplåtelsens omfattning m.m.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

§ 3

Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelse. Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4

Allmänna bestämmelser om medlemskap

För att anta förvärvaren som medlem ska styrelsen ha tillgång till en upprättad överlåtelsehandling med sökandens namnunderskrift och där överlåtelsevillkoren framgår.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han/hon kommer att använda lägenheten för avsett ändamål. Det avsedda ändamålet är att bostadslägenhet i föreningen ska vara permanentbostad.

Vid andelsförvärv, där bostadsrätten eller förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten, förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra det.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i andra kapitlet bostadsrättslagen och § 43 i dessa stadgar.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

Annan juridisk person än kommun eller landsting får inte beviljas medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt eller viss funktion i föreningen, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida styrelsen inte bestämmer annat.

§ 5

Avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift, samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning fastställs av styrelse. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 6

Insats

Insatser ska för varje lägenhet stå i proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde, vilket fastställdes som underlag för föreningens ekonomiska plan eller vid en eventuell ökning av antalet lägenheter kommer att fastställas som underlag för ny ekonomisk plan.

§ 7

Årsavgift

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrätterna i förhållande till insatserna.

Styrelsen ska fastställa årsavgifter så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Om styrelsen inte bestämt annat ska bostadsrättshavare för bostaden betala årsavgift i förskott fördelat på månad.

Styrelsen kan besluta att i årsavgift ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare eller hyresgäst i enlighet med § 17.

§ 8

Övriga avgifter

Vid övergång av bostadsrätt äger föreningen rätt att av förvärvaren ta ut en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1 procent av gällande basbelopp.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

Fonder för underhåll

§ 9

Inom föreningen ska finnas gemensam underhållsfond för yttre underhåll.

§ 10

Föreningens gemensamma underhållsfond byggs upp genom årliga avsättningar.

§ 11

Från och med räkenskapsåret 2016/2017, med start den 1 september 2016, upphör avsättningen till den individuella underhållsfonden. De tillgångar som finns på bostadsrättshavarens konto får, som tidigare, användas till reparationer i den egna lägenheten och utbetalningar görs mot originalkvitto.

Styrelse

§ 12

Föreningens angelägenheter ska i övrensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen 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.

Styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i arbetet främjas.

§ 13

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst sex ledamöter.

Ledamöterna utses för en mandatperiod på två år, dock så att hälften av ledamöterna – vid udda antal ledamöter cirka hälften – ska avgå vid nästa ordinarie sammanträde. Avgående ledamot får omväljas.

Till ledamot och suppleant kan förutom medlem även medlemmens make/maka, sambo eller partner väljas.

För de valda styrelseledamöterna ska utses högst lika många – dock minst två – styrelsesuppleanter, varvid samma regler som vid val av ledamöter tillämpas. Suppleant ersätter ordinarie ledamot i samma turordning som de väljs, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter ska väljas.

Uppkomna vakanser efter ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie föreningsstämma.

§ 14

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker ska styrelsen inom sig utse vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

§ 15

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Denna kan bemyndiga två av styrelsens ledamöter tillsammans, eller då dessa inte båda är tillgängliga, en av dessa tillsammans med annan ledamot i styrelsen att teckna föreningens firma.

Sammanträde

§ 16

Ordförande ska se till att sammanträde hålls när det behövs. På begäran av styrelseledamot ska styrelsen sammankallas av ordförande.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som undertecknas av protokollföraren och justeras av ordförande.

Likabehandlingsprincipen

§ 17

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 september till och med den 31 augusti.

Styrelsen ska före utgången av december månad på det nya verksamhetsåret till revisorerna lämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Årsredovisningen ska innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott ska balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Beslut om inteckning, avyttring m.m.

§ 19

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning i föreningens hus och inte heller fatta beslut om väsentliga förändringar eller om/tillbyggnad av föreningens egendom. För att fatta sådant beslut krävs bemyndigande från två på varandra följande föreningsstämmor. Se även § 32 punkt 5!

Besiktning

§ 20

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderlig besiktning av föreningens egendom och i årsredovisningen avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom/henne enligt § 35 ska styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

Revisorer

§ 21

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer, av vilka en ska vara auktoriserad eller godkänd, samt en suppleant.

Bestämmelser för vilka personer som inte kan vara revisorer finns i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 22

Revisorerna ska granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 23

Årsredovisningen ska avlämnas till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen ska denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 24

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 25

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det att revisorerna lämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 26

Vid ordinarie föreningsstämma ska till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Val av minst en person att jämte ordförande justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
6. Styrelsens årsredovisning.
7. Revisorernas berättelse och eventuellt yttrande från styrelsen.
8. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
10. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter.
12. Fråga om arvoden.
13. Beslut om stämman ska välja styrelseordförande.
14. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma samt tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt eventuellt val av styrelseordförande.
16. Val av revisorer och suppleant.
17. Övriga val som beslutas av stämman samt ärenden som av styrelsen hänskjutits till stämman.
18. I förekommande fall fråga om ändring av stadgar.
19. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Avslutning.

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1-5 och 20 förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 27

Kallelse till **ordinarie föreningsstämma** ska ske tidigast sex veckor och senast 14 dagar före stämman och anslås i föreningens trapphus eller lämnas genom meddelande i brevinkasten. Därvid ska anges att ärenden enligt stadgarna ska behandlas. Om ändring av stadgarna inte ska behandlas ska detta anges. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas ska det huvudsakliga innehållet av ändringarna anges i kallelsen.

Kallelse till **extra föreningsstämma** ska på motsvarande sätt ske tidigast sex veckor och senast 14 dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilken stämman är utlyst ska anges.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I sådan kallelse ska anges vilket beslut den första stämman fattat.

Motioner

§ 28

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen inom den tid styrelsen anger.

Styrelsen ska på sätt som anges i § 27 senast sju dagar före stämman lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning, avge yttrande samt förelägga stämman förslag till beslut.

Rösträtt

§ 29

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer som enligt § 4 är medlemmar i föreningen en röst var. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt har dock endast en röst tillsammans. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av befullmäktigat ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem som föreningen med stöd av punkt a i § 41 sagt upp till avflyttning äger inte rösträtt.

Ombud och biträde

§ 30

Ombud ska visa skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Denna gäller högst ett år efter utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud. Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet kan vara valfri person. Denne har yttranderätt på stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

Röstning och minoritetsskydd

§ 31

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

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, utom i de fall det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

Särskilda villkor för vissa beslut

§ 32

För att ett beslut på föreningsstämma ska vara giltigt gäller följande:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandena mellan insatserna ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte kan nås, blir beslutet ändå giltigt om minst 3/4 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om denne inte samtycker till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns minst en lägenhet som är upplåten med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär försäljning av fastighet eller del av fastighet eller tomträtt krävs att minst 2/3 av de röstande gått med på förslaget vid två på varandra följande föreningsstämmor.

Ändring av stadgarna

§ 33

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen. Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 34

Ett beslut om ändring av stadgar ska av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering skett.

Föreningens och bostadsrättshavarnas skyldigheter

§ 35

Bostadsrätthavarens ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Om inte upplåtelseavtalet säger annat ska till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättsinnehavarens exklusiva förfogande såsom till exempel förråd och garage.

Bostadsrätthavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, innerdörrar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- Icke bärande innerväggar,
- Till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster,
- Målning av radiatorer
- Golvvärme som bostadsrätthavaren försett lägenheten med,
- Brandvarnare,
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrätthavarens lägenhet,
- Säkringskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- Målning av ventiler och luftinsläpp.

Bostadsrätthavaren ansvarar för nycklar och låsbrickor till lägenhet och allmänna utrymmen. Ersättningsnycklar/extranycklar bekostas av bostadsrätthavaren.

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

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelain
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler (dock ej huvudavstängningsventil för lägenheten)
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Föreningen har ansvar för lägenhetens ytterdörr och balkongdörr med tillhörande karmar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget förvållande eller genom grov vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne, eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som vederbörande bort iaktta. Även andra skador än brand- och vattenskador på föreningens fastigheter eller gemensamma utrymmen ska ersättas av bostadsrättshavaren om han/hon varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han/hon bort iaktta. Föreningen svarar för underhåll och reparationer av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare.

Styrelsen kan i vissa fall besluta att föreningen ska betala kostnader för reparationer av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenhet där skadan berott på brister i föreningens fastighet och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad.

Styrelsen kan besluta att kostnader för reparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, ska betalas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

Nycklar och låsbrickor som hör till lägenheten är föreningens egendom och ska återlämnas vid avflyttning. Kostnaden för att ersätta borttappade nycklar eller låsbrickor och därav följande eventuell omläggning av låscylinder får bostadsrättshavaren själv bekosta.

Ändring av och extrautrustning i lägenhet

§ 36

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande göra väsentlig ändring i lägenheten.

Om bostadsrättshavare tillför lägenheten extra utrustning, inventarier, förändrar i lägenhetens planlösning eller annat ansvarar han/hon för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av. Befintligt ventilationssystem får inte förändras.

Meddelande och föreskrifter

§ 37

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag i trapphusen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmande med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas även av den som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne och av annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för lägenhetsinnehavarens räkning.

Föreningens tillträde till lägenheten

§ 38

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.

Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

§ 39

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs inte om lägenheten innehas av kommun eller landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande 10 procent av gällande prisbasbelopp för året då lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet medges i regel upplåta hela lägenheten i andra hand. Om styrelsen inte samtyckt kan ärendet tas upp med hyresnämnden. Styrelsens samtycke kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

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

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 40

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen, varvid bostadsrätten utan ersättning övergår till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Regler för överlåtelse finns i § 43.

Förverkande av nyttjanderätt

§ 41

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- a) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgiften för andrahandsupplåtelse,
- b) Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- c) Om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- d) Om bostadsrättshavaren, eller den till vilken 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 ohyra sprids i huset,
- e) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 37 stycke 2 ska iakttas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- f) Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 38 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- g) Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver hans/hennes åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- h) Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller 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 förhållanden som avses i ovanstående punkter b, c eller e-g får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

§ 42

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 41 ska bostadsrätten tvångsförsälas av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övergång av bostadsrätt

§ 43

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt ska anmäla detta till föreningen och därvid uppge köpeskillingen och till vem bostadsrätten ska överlåtas.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i föreningen. Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får dock utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsälas. Samma regel gäller för juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

Om en bostadsrätt eller andel därav övergått till bostadsrättshavarens maka/make eller närstående, eller annan som varaktigt tillhört hans/hennes familjehushåll fram till övergången, får den nye innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde endast om föreningen på objektiva godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

Ansvar och förpliktelser

§ 44

Den som antagits som medlem i föreningen bär underhållsansvar för bostadsrätten liksom betalningsansvar för årsavgiften.

Särskilda bestämmelser

§ 45


Upplöses föreningen ska sedan verksamheten lagligen avvecklats uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

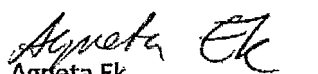
§ 46

I allt som rör föreningens verksamhet gäller – utöver dessa stadgar – bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och även andra lagar som berör föreningens verksamhet.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer, skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anges gälla.

Härmed bestyrks att bifogade stadgar är likalydande med de stadgar som bostadsrättsföreningens extra föreningsstämma 2018-05-30 och ordinarie föreningsstämma 2018-12-12 antagit.


Timothy Edelgård
Ordförande för brf Gurkan


Agneta Ek
Sekreterare för brf Gurkan