

Stadgar för
BRF GILLET Nr:8
Uppsala

Innehållsförteckning

Paragraf	Innehåll	sida
§ 1	Föreningens firma och ändamål	3
§ 2	Föreningens säte	3
§ 3	Medlemskap	3
§ 4	Räkenskapsåret och årsredovisning	3
§ 5	Föreningsstämma	3
§ 6	Kallelse till stämma mm	3
§ 7	Motionsrätt	4
§ 8	Röstning, ombud och biträde	4
§ 9	Dagordning	4
§ 10	Styrelse	5
§ 11	Konstituering och firmateckning	5
§ 12	Beslutsförhet	5
§ 13	Budget	5
§ 14	Avyttring, till- och ombyggnad	5
§ 15	Besiktning	5
§ 16	Revisorer	6
§ 17	Avgifter till föreningen -	6
§ 18	Fonder	6
§ 19	Protokoll	7
§ 20	Ändring av stadgar	7
§ 21	Upplåtelse	7
§ 22-25	Övergång av bostadsrätt	7-8
§ 26-32	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	8-9
§ 33	Förverkandeanledningar	9
§ 34-36	Förfarande vid förverkande	11
§ 37	Offentlig auktion	11
§ 38-39	Övriga bestämmelser	12

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen GILLET Nr:8. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala

Medlemskap

§ 3

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligt och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandes bevitnade namnunderskrift.

Annan juridisk person än kommun och landstingskommun, får vägras inträde i föreningen.

Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem om inte annat följer av 2kap. 10§ bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 22§-25§ nedan.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt och handlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.

Räkenskapsåret och Årsredovisning

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 5

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Kallelse till stämma mm

§ 6

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelsen utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delgivas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 7

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen Anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman. Anmälda ärenden skall delges medlemmarna före stämman.

Röstning, ombud och biträde

§ 8

Vid 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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående person eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon eller barn.

Dagordning

§ 9

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleant
14. Val av revisor och suppleant
15. Övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1 - 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilken angetts i kallelsen till stämman.

Styrelse

§ 10

Styrelsen består av lägst tre och högst sex ledamöter.

Styrelseledamöter och eventuellt en suppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Konstituering och firmateckning

§ 11

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutsföret

§ 12

Styrelsen är beslutsför när mer 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, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

Budget

§ 13

Styrelsen skall årligen upprätta budget samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avyttring, till- och ombyggnad

§ 14

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller besluta om rivning eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Besiktning

§ 15

Styrelsen skall varje år besikta och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Revisorer skall kallas till sådan besiktning.

Revisorer

§ 16

Revisorer skall vara två jämte en suppleant.

Revisorerna och revisorsuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor bör delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisionen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 17

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje betalningsperiods början. Betalningsperioderna fastställs av styrelsen till antingen kalendermånad eller kvartal.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättningar till fonder.

I årsavgiften ingående ersättningar för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavare uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av ett basbelopp enligt lagen (SFS 1962:381) om allmän försäkring. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

Fonder

§ 18

Inom föreningen kan följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll rekommenderas att göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Protokoll

§ 19

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att omröstning skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämma skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

Ändring av stadgar

§ 20

Ett beslut om ändring av föreningens 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. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Upplåtelse

§ 21

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdrag skall ange:

1. lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomisk plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling som skall undertecknas av köpare och säljare.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

§ 23

Om en bostadsrätt har övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller kan antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex

månader efter anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 3 § är uppfyllda och föreningen skäligen bör anta honom som bostadsrättshavare.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra närstående personer.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till det inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; rörledningar efter ballofixventilen (från väggen sett) och synliga (ej inom väggarna) avloppsrör i kök och badrum; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med, endast efter ballofixventilen sett från väggen. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttä.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 27

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om förändring om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

§ 28

Bostadsrättshavare är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överenskommelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 26 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i huset.

§ 29

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogde-myndigheten meddela särskild handräckning.

§ 30

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen 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 tillstånd till upplåtelsen.

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

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underättas om upplåtelsen.

§ 31

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

§ 32

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 medlem i föreningen.

Förverkandeanledningar

§ 33

Nyttjande rätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två

veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen.

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 31 § eller 32 §.
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 28 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte ovesäntlig 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.

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenheten förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

Förfarande vid förverkande

§ 34

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 33 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den gunden. 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 33 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 33 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 33 § första stycket 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om brottslig verksamhet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

§ 35

Är nyttjanderätten enligt 33 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av 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 efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 36

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 33 § första stycket 1, 4 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 35 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Offentlig auktion

§ 37

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, 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 svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Övriga bestämmelser

§ 38

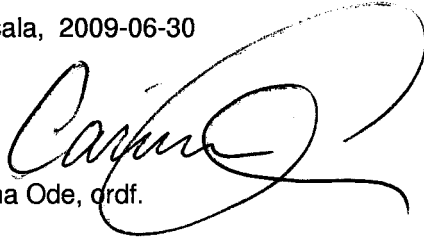
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 39

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2009 samt vid extra föreningsstämma den 29 april 2009.

Uppsala, 2009-06-30



Carina Ode, ordf.



Oscar Stål, sekr.