

2018112101960

STADGAR

för

Brf. Luthagen 63:6

INNEHÅLL

Föreningens firma och ändamål	§ 1-3
Medlemskap	§ 4-5
Räkenskapsår	§ 6
Avgifter, avsättningar	§ 7-8
Styrelse och revisorer	§ 9-15
Föreningsstämma	§ 16-20
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	§ 21-26
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§ 27-33
Förverkande av bostadsrätt	§ 34
Övriga bestämmelser	§ 35-36

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brf. Luthagen 63:6.

§ 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala kommun.

Medlemskap

§ 4 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den eller dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Vid överlåtelse kan även inträde beviljas den eller dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 6 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Avgifter

§ 7 För lägenhet utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, såsom hyra av p-plats, garage, lokal eller extra förråd, bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelse och pantsättningsavgift kan efter beslut av styrelsen uttas med högst 2,5 % respektive 1 % av då gällande basbelopp.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrätts-havare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Till balanserat resultat skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 9 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits eller att ett visst antal ledamöter och suppleanter kan väljas på en period av två år på ordinarie stämma intill andra årets ordinarie stämma hållits.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförd, när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid övriga närvarofall gäller beslut av den mening om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande.

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

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Förvaltaren skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 13 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14 Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorn avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar,
- att minst två veckor före föreningsstämma hålla styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna.

§ 15 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utse en revisor jämte suppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

- att verkställa årsrevision av föreningens räkenskaper och förvaltning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och föreningsstämma,
- att därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar,
- att avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkning, tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning,
- att avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor för föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 16 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl för detta och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom

stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller till samtliga medlemmar genom utdelning, brev via post eller elektroniskt, dvs via e-post eller SMS. Om kallelse sker via e-post eller SMS skall medlem skriftligen godkännt detta kallelsesätt. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor innan stämman. Detta gäller ordinarie och extra stämma samt stämma som behandlar stadgeändring.

§ 17 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i god tid, dock senast sex veckor före ordinarie stämma.

§ 18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisionsberättelse.
- g) Fastställande av resultaträkning och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden och ersättningar till ledamöter, suppleanter och revisor.
- k) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Fråga om tillsättning av valberedning.
- o) Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 19 Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 20 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De frågor – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 15 – 24 § § bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

§ 22 När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt referenser avseende sökanden.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningen hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

§ 24 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 25 Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ske skriftligen samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelседagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels om överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels som förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels ock att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen. Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen.

§ 26 Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Styrelsen äger meddela undantag från bestämmelserna i föregående stycke.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

-inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svara bostadsrättshavaren endast fr. o m lägenhetens undercentral (proppskåp).

-golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer mm.

§ 28 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon väsentlig förändring i lägenheten.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 29 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda gäller honom själv, enligt § 27, även gäller dem för vilka han ansvarar.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 30 Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att få tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger härvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande ha bostadsrättshavarens medgivande innan tillträdet.

§ 31 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Bostadsrättshavaren har själv att tillse att myndigheter i form av hyresnämnd samt långivare underrättas.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke får bostadsrättshavaren, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning till att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 32 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

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

Förverkande av bostadsrätt

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen, eller dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att betala,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med 7 kap. 6 eller 8 §§ bostadsrättslagen,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap. 9 § bostadsrättslagen skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 om i strid med 7 kap. 13 § bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i punkterna 2 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 35 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser, som bostadsrättshavarna inbetalt.

§ 36 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667), och i övrig tillämplig lag.