

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Flädern

## Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Flädern.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning av tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## Särskilda bestämmelser

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.

§ 4.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång. (Jfr 17§)

## Räkenskapsår

§ 5.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## Medlemskap

§ 6.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

§ 7.

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person om inte annat följer av bostadsrättslagen.

## Avgifter

§ 8.

För bostadsrätten 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 kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas insatser. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan

tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

## **Avsättningar och användning av årsvinst**

§ 9.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Yttre reparationsfond,
- Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **Styrelse och revisorer**

§ 10.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 12.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av tre i särskild ordning utsedda styrelseledamöter, två i förening.

§ 13.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsett förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

## § 15.

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna 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),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret.
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) och måste innehålla datum för medlemmarnas inträde i föreningen, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning)

## § 16.

Minst två och högst tre revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

## § 17.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 18 § skall anges i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen till föreningsstämman ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev på posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning, brev på posten eller via e-post.

## § 18.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

## § 19.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande,
2. Fastställande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av ordförande vid stämman,
5. Val av sekreterare vid stämman,
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare,
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst,
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning,
9. Föredragning av revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna,
13. Föredragning av styrelsens förslag till budget avseende innehavarande räkenskapsår,
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
15. Val av revisorer och suppleanter,
16. Till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt 18 §,
17. Stämmans avslutande.

På extra stämma skall, förutom punkterna 1-7 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 hos styrelsen, tillgängligt för medlemmarna.

## § 21.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de emellertid tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem som innehar flera bostadsrätter har en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och daterad fullmakt.

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 biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

## **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

§ 22.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 23.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser, överlåtande partens nya adress, bägge parter personnummer samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Vidimerad kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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.

§ 25.

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

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av

sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

§ 26.

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.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

§ 27.

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

§ 28.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.
- golvbrunnar, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla (proppskåp),
- målning av yttersidorna av fönster samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat faller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 29.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggförsäkring.

§ 30.

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

§ 31.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att denna också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 32.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Bostadsrättsinnehavaren ska underrättas före tillsynen eller för att utföra arbete, om ej särskilda skäl förhindrar sådan underrättelse om detta.

§ 33.

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt tillstånd.

§ 34.

Bostadsrättsinnehavaren 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.

§ 35.

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

## § 36.

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

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 34 § eller 35 §,
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, i enlighet med styrelsens tillstånd, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, i enlighet med styrelsens tillstånd, åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
6. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnat tillträde till lägenheten enligt 32 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara en 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 inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

## **Övriga bestämmelser**

§ 37.

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

§ 38.

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