

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKUNGEN

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Askungen.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han 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.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens 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 andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om samboendes gemensamma hem skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erlägges efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för kabel-TV, telefoni och bredband samt kommunal fastighetsavgift erlägges per lägenhet, detsamma gäller även installations- och anslutningskostnader.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar (såsom hyra av parkeringsplats eller av extra förrådsutrymmen) bestäms särskilda villkor av styrelsen.

Upplåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Upplåts en lägenhet i andrahand får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning av rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr. Gränsen mellan ut- och invändigt går normalt vid tätningslist.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin/torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- vattenburen eller elektrisk handdukstork; vattenburen handdukstork som påkopplats föreningens färskvattenssystem måste vara av rostfritt stål eller annat icke rostande material avsett för syrerikt vatten

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

- vitvaror
- köksfläkt (kolfilter), ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen direktgång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, samt ansvarar själv för uppsatt materiel så som markiser eller solskydd.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskompement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§ 6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 7

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 8

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 9

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten samt uppsättande av markiser eller åverkan på balkongers mellanväggar utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls, och står själv för samtliga kostnader kring detta.

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att när vederbörande använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras, för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom

fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta 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.

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

§ 11

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 6 och § 8. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om styrelsen på grund av myndighetsbeslut eller underhåll, uppmanar bostadsrättshavaren att ta bort exempelvis en markis så är bostadsrättshavaren själv skyldig att utföra demonteringen på egen bekostnad.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 12

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

Bostadsrättshavaren skall i förväg skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättshavaren skall till föreningen uppge ny adress och telefonnummer eller annan kontaktperson innan upplåtelse får göras.

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

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för det avsedda.

§ 14

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 15

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten

§ 16

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

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst två och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

§ 19

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 21

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

§ 22

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen/personuppgiftsförordningen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 24

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 25

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 26

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 27

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 29

Extra föreningsstämma skall hållas, när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade, skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоорdförande.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om antal ledamöter, revisorer och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och angetts i kallelsen.

§ 31

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 föreningens hus eller till samtliga medlemmar genom utdelning, brev via postbefordran eller elektroniskt, d.v.s. e-post eller SMS. Om kallelse sker via e-post eller SMS skall medlem skriftligen godkänt detta kallelsesätt. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor innan stämman. Detta gäller ordinarie och extrastämma samt stämma som behandlar stadgeändring, likvidation och fusion.

§ 32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Som närstående till medlemmen, enligt föregående stycke, anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led, eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§ 34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 37

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, brev via postbefordran eller elektroniskt, d.v.s. via e-post eller SMS eller genom utdelning. Om meddelande sker via e-post eller SMS skall medlem skriftligen godkännt detta meddelandesätt.

FONDER

§ 38

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

VINST

§ 39

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§ 40

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatskapital (insats och upplåtelseavgift).

ORDNINGSREGLER

§ 41

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen.

ÖVRIGT

§ 42

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2018-03-21 samt vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-23.