

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gåvstaby

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gåvstaby

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsens säte

3 §

Styrelsen har sitt säte i Gåvsta, Uppsala kommun

Ordinarie föreningsstämma

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år, senast 30 juni

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer 2 kap 10 § bostadsrättslagen

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen

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. Årsavgiften fördelas efter relationstal enligt 38 § och erläggs på tider som styrelsen bestämmer

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro

Avsättning och användning av vinst

9 §

Avsättning av fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvande 0,3% av förvärvskostnaden för husen

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst 3 och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv

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

12 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen

14 §

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

15 §

Styrelsen ålägger:

- Att avge redovisning för föreningens angelägenheter genom
- Att avlämna årsredovisning som ska 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 årsavgifter för kommande räkenskapsåret
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

16 §

Två revisorer och två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess 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 senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus och genom att utdelas i lägenheternas postlådor. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma

Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra stämman skall hållas

18 §

Medlem som önskar få ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av justeringsmän jämte sekreterare
4. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning
6. Föredragning av revisorernas berättelse
7. Fastställande av resultat-och balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fråga om användande av om uppkommen vinst eller täckande av förlust
10. Fråga om arvoden
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisor och suppleanter
13. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen

På stämman ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma

20 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmar

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sambor med medlem

Ombud ska förete skriftligt, dagtecknad 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 9 kap 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet

Utan hinder i första stycket får dödsbo eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader 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 sökt medlemskap. Om den tiden som angetts i anamningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning

Under hinder får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas, för den juridiska personens räkning

24 §

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

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda

Om en bostadsrätt övergått till en make/maka får inträde i föreningen vägras endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren

I fråga om förvärv om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas

25 §

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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvets räkning

26 §

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligt hos styrelsen

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadskifte som angetts i denna

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen samt tillbyggda altaner, skiljeväggar och uteplatser om sådana ingår i upplåtelsen

Till lägenhetens inre räknas:

- Rummens väggar
- Golv och tak samt underliggande fuktisolerande skick
- Inredning i kök och
- Badrum
- Övriga utrymmen i lägenheten som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller glas och bågar i lägenhetens ytter och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar samt svagströmsanläggningar
- Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med
- Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand-eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse a någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för han/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta
- Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

29 §

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

30 §

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

noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket

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

31 §

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

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke

Samtycke behövs dock inte

1. Om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting

Styrelsen skall genast underlättas om en upplåtelse enligt andra stycket

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd är begränsat till 1 år/vid ett tillfälle. Upplåtelsen är förenad med en avgift på 10% av prisbasloppet

33 §

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 annan medlem i föreningen

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående i lägenheten, om det medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad om 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 förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen
2. Om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. Om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§
4. Om 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 att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprider sig 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 enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och om denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta

7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan denne åvilande skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller
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 bostadsrättsinnevaren 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 bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål

I fråga om 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 upplåtelsen och får ansökan beviljad

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

Övriga bestämmelser

36 §

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

37 §

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

38 §

Relationstal för Brf Gåvstabys 73 lägenheter:

Lägenhets- nummer	Relations- tal	Lägenhets- nummer	Relations- tal	Lägenhets- nummer	Relations- tal	Lägenhets- nummer	Relations- tal
1	0,01058	21	0,01222	41	0,01568	61	0,01681
2	0,01027	22	0,01064	42	0,01564	62	0,01681
3	0,01058	23	0,01064	43	0,01564	63	0,01681
4	0,01025	24	0,01064	44	0,01564	64	0,01681
5	0,00994	25	0,01222	45	0,01564	65	0,01681
6	0,01025	26	0,01222	46	0,01568	66	0,01681
7	0,01058	27	0,01064	47	0,01568	67	0,01681
8	0,01058	28	0,01064	48	0,01564	68	0,01681
9	0,01025	29	0,01064	49	0,01564	69	0,01681
10	0,01025	30	0,01222	50	0,01564	70	0,01681
11	0,01189	31	0,01222	51	0,01564	71	0,01681
12	0,01031	32	0,01064	52	0,01568	72	0,01681
13	0,01031	33	0,01064	53	0,01568	73	0,01681
14	0,01031	34	0,01064	54	0,01681		
15	0,01189	35	0,01222	55	0,01681		
16	0,01189	36	0,01564	56	0,01681		
17	0,01031	37	0,01564	57	0,01681		
18	0,01031	38	0,01564	58	0,01681		
19	0,01031	39	0,01564	59	0,01681		
20	0,01189	40	0,01568	60	0,01681		
Summa	0,21295		0,24732		0,32119		0,21853

Totalt 0,99999

Ändring i § 32 stycke 6 antogs på extra stämman med Bostadsrättsföreningen Gåvstaby den 14 september 2016 och 11 oktober 2016 med Brf Gåvstaby

Gåvsta 2016-11-03

Brf Gåvstaby 2019-11-01

Ann-Carolin Lundgren

Peter Hansson

Ordförande

Vice ordförande