

Brf Olof nr 3
Uppsala

Stadgar
2019-05-07

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Olof nr 3, Uppsala.

Firma och ändamål

1 #. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemmars rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2 #. Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person/fysiska personer som erhåller bostadsrätt genom att överta bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem/vilka bostadsrätt ska upplåtas och medlem/medlemmar antagas, utom då Bostadsrättslagens tillämpning kräver upplåtelse och antagande.

Avgifter

3 #. Grundavgift uttrycks som ”andelstal”, och kan endast ändras av stämma. Årsavgift fastställs av styrelsen. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

4 #. Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan med angivelse av kontraktsdag och överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingen ska bifogas ansökan.

5 #. Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren/säljarna och köparen/köparna. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

6 #. Har bostadsrätt övergått till ny/nya innehavare, får denne/dessa utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om medlemskap i föreningen finns eller beviljas.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att

bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i uppmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

7 #. Den till vilken bostadsrätt övergått får inte nekas inträde i föreningen om den skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren/ingen av förvärvarna skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att neka medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, registrerade partner eller varaktigt sammanboende, får denne inte vägras medlemskap i föreningen.

8 #. Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i uppmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

9 #. Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligt till styrelsen.

Sker 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10 #. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättsinnehavaren/bostadsrättshavarna svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Det åligger bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna att svara för renhållning och snöskottning av balkong.

Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit av dennes/någon eller flera av deras vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens/någon eller flera av bostadsrättshavarnas räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren/någon eller flera av bostadsrättshavarna själv/själva inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren/någon eller flera av bostadsrättshavarna brutit i den omsorg och tillsyn som denne/dessa bort iakta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämplighet om ohyra förekommer i lägenheten.

11 #. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar 1. Ingrepp i en bärande konstruktion, 2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller 3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd enligt första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

12 #. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna är skyldig/skyldiga se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna skall även i övrigt vid användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem denne/dessa svarar för enligt 10 # tredje stycket.

13 #. Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna är skyldig/skyldiga att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

14 #. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom då Bostadsrättslagen så medger.

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

16 #. Bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

17 #. Betalar bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna inte i rätt tid upplåtelseavgift, om sådan finns, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

18 #. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna dröjer med betalning av upplåtelseavgift, om sådan finns, utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne/dessa att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med 15 # eller 16 #,
- 4 om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren/bo-

stadsrättshavarna 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 om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna eller den/de, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 12 # ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;

6 om i strid med 13 # tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna inte kan visa giltig ursäkt;

7 om bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna åsidosätter annan denne/dessa åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna 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 bostadsrättshavare underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

19 #. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 18 # första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

20 #. Är nyttjanderätten enligt 18 # första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna till avflyttning, får denne/dessa inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren/bostadsrättshavarna visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas.

Styrelse och revisorer

21 #. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

22 #. Styrelsen har sitt säte i Uppsala. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förener sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

23 #. Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

24 #. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avyttra föreningens

fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

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

25 #. Revisorerna ska vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

26 #. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 april.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna, från kallelsedagen för den stämma på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

27 #. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

28 #. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner anledning eller då minst en tiondel av bostadsrätterna har innehavare som begärt extra föreningsstämma hos styrelsen med angivande av ärende/ärenden som önskas behandlas.

29 #. Medlem som lämnar motion till ordinarie föreningsstämma ska skriftligen lämna den till styrelsen senast tio dagar före stämman. Styrelsen åligger att distribuera motion och eget yttrande till medlemmarna.

30 #. På ordinarie stämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utkyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden år styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Propositioner och motioner
17. Stämmans avslutande

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

31 #. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning per post senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämma och extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna kan delges genom anslag på lämplig plats i föreningens fastighet eller genom brev.

32 #. Vid föreningsstämman ges varje bostadsrätt en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrätts röst tillkommer medlem, make/maka, registrerad partner eller närstående som varaktigt sambor med medlem. Fullmakt för röstning utom vid personval medges de uppräknade, men varje bostadsrätts representant får som ombud företräda endast en annan röstberättigad.

33 #.

Fonder

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till underhållsfonden. Ytterligare fonder kan beslutas av styrelsen.

34 #.

Stadgeändring

För stadgeändring krävs enhällighet bland röstande på en stämma eller enkel majoritet på en stämma och kvalificerad majoritet bland röstande på nästföljande stämma.

35 #

Upplösning och likvidation

Vid upplösning av föreningen behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej här stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Stadgarna antagna i första läsningen av extra föreningsstämma åttonde november 2018 och i andra läsningen av ordinarie föreningsstämma tisdagen sjunde maj 2019.



Lennart Ström, ordförande



Frida Lindgren, styrelseledamot



Ingemar Jansson, styrelseledamot