

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Ymergården i Uppsala

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Ymergården.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.

§4

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång

Räkenskapsår

§5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § i bostadsrättslagen (1991:614 §).

§7

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

Ansökan om inträde i föreningen och anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.



Avgifter

§8

Andelstal, årsavgiftens storlek och insats för bostadsrätten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman röstar för beslutet.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningar. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till andelstalen. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Styrelsen kan bestämma att ersättning för värme, varmvatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring och pantsättningsavgift maximalt till 1 % av basbeloppet enligt nämnda lag.

Avsättningar och användning av årsresultat

§9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaderna av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond.

Styrelse och revisorer

§10

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Styrelsen konstituerar sig själv.



§11

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

§12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som ej själv behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända sig föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelser 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 året,
- 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 senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall läggas fram, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse och
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt 9 kap. 8 - 10 §§ bostadsrättslagen.

AB
Ked

§16

Revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn

- 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 per år vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då det skriftligen, med angivande av ärende som önskas behandlat, begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag, utdelning eller sändning med post.

Kallelsen skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

§18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Val av två justeringsmän
- 4) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Anmälan om styrelsens val av protokollförare
- 7) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

AB KAO

- 13) Fråga om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Val av revisor
- 17) Övriga ärenden
- 18) Stämmans avslutande

§20

På extra stämma skall förekomma endast de ärende, för vilken stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

§21

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

Bostadsrättshavaren får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo, eller närstående.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte en 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 – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.



Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

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

§23

Har bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han 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 bostadsrättslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen 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 tid som anges i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§24

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrätthavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor.

Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser

bostadsrättslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem tillämpas.

§25

Om 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 den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter 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 angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten; såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral (proppskåp)

AB
Ked

- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, golvbrunnar inklusive klämring, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar, samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster. Installationen av anordningen som påverkar hela husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt §29.

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

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

Fjärde stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§29

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

§30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt iaktta hänsyn mot andra bostadsrättshavare. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 28 tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet 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 lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsupplåtelse ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Vägrar styrelsen att ge sitt tillstånd till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att

använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Styrelsen beslutar hur och i vilken omfattning avgiften tas ut. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§34

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

§35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas och 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 eller förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål 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 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 han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte väsentlig 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.

Uppsägelse 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 en 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 ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

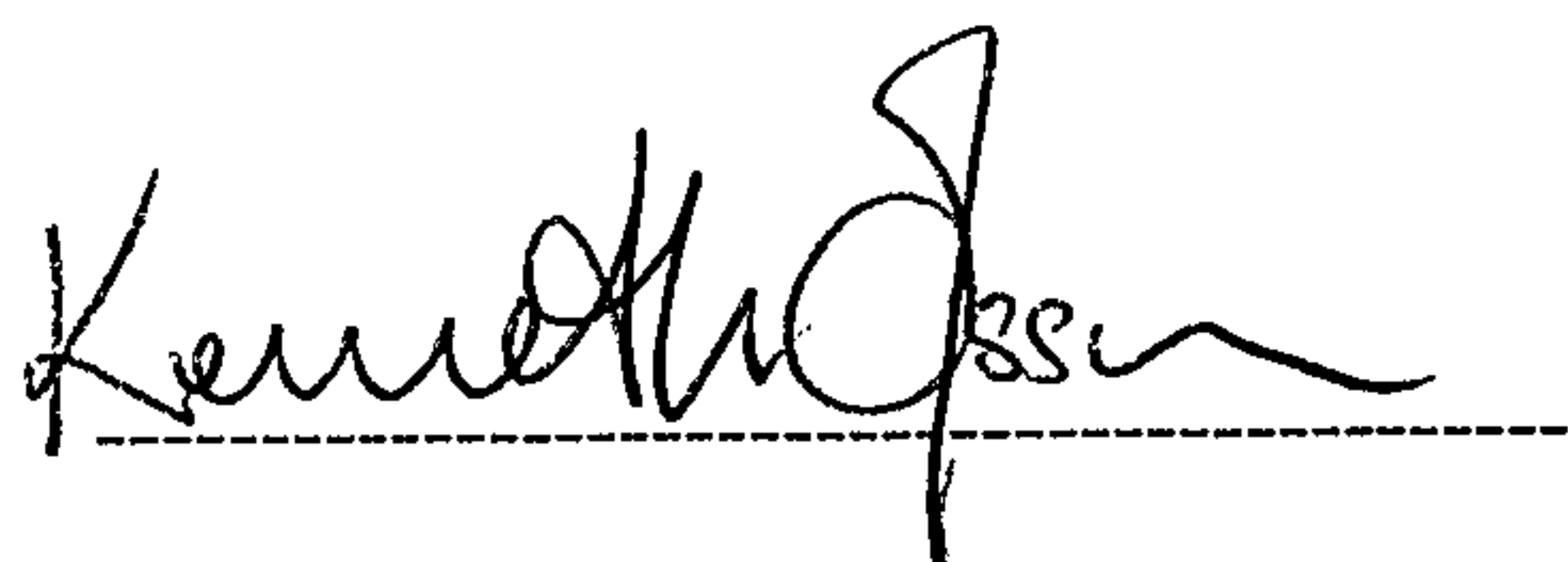
§36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna eller lägenheternas insatser.

§37

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

Dessa stadgar har antagits vid två föreningsstämmor, den 6 oktober 2018 samt den 6 december 2018.



Kenneth Olsson
Ordförande



Anna Bernelind
Kassör