

STADGAR

för bostadsrättsföreningen **Botulv**
(Organisationsnummer 717600-2512)

Undertecknande styrelseledamöter intygar härmed att följande stadgar blivit antagna
på
föreningsstämma den 19mars 2018 och föreningsstämma den 23 april. 2018

Nils Andersson

Magdalena Höfving

Linné Th

Bolagsverkets godkännande:

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Botulv
- 2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan begränsning i 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. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 3 § Föreningens styrelse 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 annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.
- 7 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han 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.
- Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andel kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 9 §.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

9 § Avsättning för fastighetens underhåll ska göras årligen. Inom föreningen skall följande två fonder finnas:

- Yttre reparationsfond
- Dispositionsfond

Till yttre reparationsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

STYRELSEN

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 för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET

11 § Styrelsen konstituerar sig själv.

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

besluten.

FIRMATECKNING

- 12 § Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

FÖRVALTNING

- 13 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

AVYTTRING M.M.

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

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

- 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 föreningens 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 revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret,
 - att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
 - att föra förteckning över föreningens medlemmar det ska framgå tidpunkt för medlems inträde och utträde i föreningen (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enl. 9 kap. 8-10 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

REVISOR

- 16 § Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och styrelsens 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 därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas bli behandlat på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra 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. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller via e.post. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

MOTIONSRÄTT

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

DAGORDNING

- 19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande på stämman
- c) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- d) Val av justeringsmän
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning

- Föredragning av revisionsberättelsen
- Fastställande av resultat- och balansräkningen
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- Fråga om arvoden
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och suppleant
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall, förutom punkterna a-e ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

PROTOKOLL

- 20 § Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE

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

Medlem får utöva sin rösträtt personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

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 § p1, p3-4 och 23-25 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

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 som 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 säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

- 24 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är 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 bostadsrättshavare 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 arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.
- En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.
- Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren.
- Ifråga om förvärv av 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 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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 27 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. 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 hålla lägenhetens med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren 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,
- golvgrunnar, eldstäder, 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 el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla, målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning, reparation med anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller om 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som ovan sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av balkongen.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens lägenhet.

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

- 29 § Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.
- 30 § Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.
- 31 § Bostadsrättshavaren är skyldigt att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas 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 bostadsrättshavaren 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.
- 33 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd om upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.
- 34 § 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.

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

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

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§,
- 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 om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- om 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p2- 3 eller p5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som

avses i första stycket p2 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

- 37 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.
- 38 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.