

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GILLET nr 14

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens namn

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gillet nr 14

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 4

När en bostadsrätt överlåtits 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 ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom fyra veckor från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5

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 en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religiös övertygelse eller sexuell läggning.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

Insats och årsavgift

§ 6

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften 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.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Även påminnelseavgift tas ut, enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Andra avgifter

§ 7

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen, efter beslut av styrelsen, kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen, efter beslut av styrelsen, av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får föreningen, efter beslut av styrelsen, av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med ett belopp motsvarande högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet i andra hand får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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 mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens ansvar

§ 8

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- De delar av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som befinner sig inne i lägenheten och som inte tjänar fler än en lägenhet.
- För vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme som nuvarande, eller tidigare, bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Ytterdörrens insida samt till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
- Lister, foder och eventuella stuckaturer.
- Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Innerdörrar och eventuella säkerhetsgrindar.
- Eldstäder, dock ej för tillhörande rökgångar.
- Eventuell varmvattenberedare.
- Ventiler till ventilationskanaler, dock ej själva ventilationskanalerna.
- Säkringsskåp, och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr (även balkongdörr) hörande beslag och handtag. Till underhåll räknas all målning, förutom utvändig målning.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Eventuell tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Eventuell elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk-och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Förråd tillhörande lägenheten skall hållas i gott skick och bostadsrättshavaren ska iaktta ordning och sundhet i fråga om förråd.

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

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.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när denne 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 särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

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 §9. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 14

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

§ 15

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

Förändring i lägenhet

§ 16

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

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, tex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Nyttjanderätt

§ 17

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 som är till men för föreningen eller för 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 han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen 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 sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 18

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.

§ 19

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

§ 20

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

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

§ 21

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

Bostadsrättshavaren skall 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.

STYRELSEN

§ 22

Styrelsen ska bestå av minst fyra och högst sju styrelseledamöter med 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 / maka, 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.

§ 23

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

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

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 beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 24

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

§ 25

Styrelsen skall, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, föra medlems-och lägenhetsförteckningen. Styrelsen 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.

RÄKENSKAP OCH REVISION

Revisorer

§ 26

Ordinarie föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer och högst två suppleanter. Dessa väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 27

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

§ 28

Styrelsens redovisningshandlingar, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall vara tillgängliga för medlemmarna. Nämnda handlingar skall, förutom redovisningshandlingar, utsändas till medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

Räkenskapsår

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Årsredovisning

§ 30

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§ 31

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

§ 32

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer 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.

§ 33

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän 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 arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

§ 34

Vid extra föreningsstämma ska följande ärenden behandlas

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen
9. Avslutande

§ 35

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 beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Medlems röst

§ 36

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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.

Medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Endast medlemmens make / maka, sambo, registrerad partner, annan medlem eller annan närstående får vara biträde. Som närstående till medlemmen anses även medlemmens syskon eller släkting i rätt upp-eller nedstigande led eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp-eller nedstigande led, eller så att den ene är gift med den andres syskon.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make / maka, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, registrerad partner eller annan medlem får vara ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

§ 37

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

§ 38

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden****§ 39**

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

§ 40

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom brev med posten eller elektroniskt via tex e-post eller SMS. Om kallelsen sker via e-post eller SMS skall medlemen skriftligt ha godkänt detta kallelsesätt.

Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma eller stämma som behandlar stadgeändring, likvidation eller fusion.

Meddelanden delges på lämpliga platser inom föreningens hus eller utfärdas personligt genom utdelning eller genom brev med posten eller elektroniskt via tex e-post eller SMS. Om meddelande sker via e-post eller SMS skall medlemen skriftligt ha godkänt detta meddelandesätt.

FONDER**§ 41**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Beslutsrätten är delegerad från föreningsstämman till styrelsen vad gäller ianspråktagande av medel ur fonden för åtgärder i enlighet med underhållsplan eller tidigare beslut på föreningsstämma.

VINST**§ 42**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

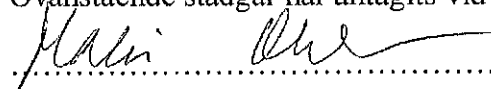
UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN**§ 43**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

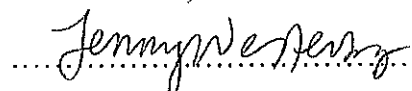
ÖVRIGT**§ 44**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämman 2018-05-23 och vid extra föreningsstämman 2018-06-12



Malin Ohlsén, ordförande



Jenny Westerberg, sekreterare