

STADGAR

För bostadsrättsföreningen: Krakegården i Uppsala.

Föreningens firmanamn, säte och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Krakegården i Uppsala stad. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättsinnehavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. Bostadsrättslagen (1991:614). Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5—9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

§ 4 a.

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

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Årsavgifterna ska betalas in på det konto som är förtryckt på inbetalningsavin.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post-, eller girokonto eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den

obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast - skriftligen och personligen - meddelas bostadsrättshavarna.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättsinnehavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom/henne.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

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

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614). Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättsinnehavare kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter och innerdörrar; elektriska ledningar intill gruppcentral; vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer. Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar hushållet eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte har vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.

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

§ 12.

Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den

inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska följa de ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att er hålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till att denna av sagt sig lägenheten eller i anslutning till tvångsförsäljning.

Underlåter bostadsrättsinnehavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. Ifråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och särskild handräckning.

§ 15.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som anges i 7 kap. 10 § andra stycket Bostadsrättslagen (1991:614).

§ 16.

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

§ 17.

Bostadsrättsinnehavare 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.

§ 18.

Betalar bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, 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.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen har anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om

bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare,
6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5, 6, 7 får endast ske om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1, 2, 3 eller 5, 6, 7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det föreningen erhöll vetskap om

förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast den tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar har förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4, 5, 6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom/henne att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättsinnehavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, ska föreningen sälja bostadsrätten vid tvångsförsäljning så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran

hos bostadsrättsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Policy angående andrahandsuthyrning

§ 23 a.

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du självständigt använder Din lägenhet. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder lägenheten.

Måste jag ha styrelsens tillstånd?

Om du vill hyra eller låna ut Din lägenhet ska Du ansöka om styrelsens godkännande. Du ska ange vilken tidsperiod ansökan avser, varför Du vill hyra ut samt namn och personnummer på den ska bo i lägenheten.

Om det har upplåtits panträtt i lägenheten kan de som står för panträkten kräva att få godkänna andrahandshyresgästen innan ett beslut om andrahandsuthyrning kan fattas av styrelsen. I sådana fall ska styrelsen vid erhållen ansökan informera om detta. Om andrahandsuthyraren sedermera erhåller tillstånd från de som står för panträkten kan en ny ansökan därefter skickas in till styrelsen.

Hur vet jag om styrelsen godkänt min ansökan?

Styrelsen lämnar besked om sitt beslut skriftligen.

Kan jag överklaga styrelsens beslut?

Om styrelsen avslår Din ansökan kan Du "överklaga" beslutet till hyresnämnden.

Vilka skäl är beaktansvärda?

Du ska ha vägande skäl för att inte själv använda lägenheten, t e x arbete eller studier på annan ort, rekreation under viss tid efter sjukdom eller annan oförsedd händelse. Det krävs att Du är i en situation där Du inte kan använda lägenheten under en viss tid.

Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?

Om Du hyr eller lånar ut lägenheten utan tillstånd riskerar Du att förverka nyttjanderätten. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp Dig till avflyttning. Du kan också komma att avhyssas och få lägenheten tvångsförsäld.

Har jag rätt att byta hyresgäst under den tid som tillståndet gäller?

Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill Du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Styrelse och revisorer

§ 24.

Styrelsen består av tre eller fem ledamöter med en eller två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkneskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna ska vid ordinarie föreningsstämma under första räkneskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie ledamot och en supple-

ant utses av kommunen. Därest den lån-givande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället för en styrelseledamot jämte suppleant för denna utse en rapportör, vilken ska taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

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

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1–31/12. Före februari månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess 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.

§ 28.

Styrelsen kan besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§ 29.

Revisorerna ska vara två jämte en suppleant. Revisorer och revisorsuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

Styrelsen får besluta om att anlita en extern revisor om det bedöms vara lämpligt. Om en extern revisor anlitas krävs inte att första stycket är uppfyllt.

§ 30.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 1/4.

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

Styrelsens revisorhandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Föreningsstämma

§ 31.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 32.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 33.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 34.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Val av protokollförare.
6. Val av två justeringsmän.
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
8. Fastställande av röstlängd.
9. Styrelsens förvaltningsberättelse.
10. Revisorernas berättelse.
11. Fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition samt fastställande av inkomst- och utgiftsstat.
13. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Övriga ärenden.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1—8 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 35.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämma. Medlem som ej bor inom fastigheten ska kallas skriftligen. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom fastigheten eller genom brev.

§ 36.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, men gäller i övrigt den mening som företräds av ordföranden.

§ 37.

Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Det behöver inte skickas ut men ska kunna tas fram vid efterfrågan.

Underhåll

§ 38.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa

behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 39.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §37. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§ 39.

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

I allt som inte stadgats härövan gäller Bostadsrättslagen (1991:614).

Ovanstående stadgar har antagits vid

Ordinarie föreningsmanträde

Den 2018 - 04 - 23

Extra föreningsmöte

Den 2018 - 05 - 14

Firmatecknare:

JOEL PETERSEN Malin Johansson

Ordf. i BRF Krakegården Styrelseledamot

