

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUVENALEN

Stadgar för bostadsrättsföreningen Juvenalen i Uppsala

Ursprungligen upprättade och antagna den 5 oktober 1939
Senaste reviderade den 8 maj 2018

Stadgar för bostadsrättsföreningen Juvenalen i Uppsala	1
Firma, ändamål och säte	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	3
Avgifter	4
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	4
Nyttjanderättens förverkande	7
Styrelse	7
Räkenskaper och revision	8
Föreningsstämma	9
Meddelanden till medlemmarna	11
Yttre reparationsfond	11
Vinst	11
Upplösning, likvidation m.m.	11
Övriga bestämmelser	11

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Juvenalen. Föreningen har organisationsnummer 717600-1159.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande gäller vid överlåtelse genom byte eller gåva.

Förvärvaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medlemskap i föreningen. Till ansökan ska bifogas kopia av överlåtelsehandlingen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

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.

Utan hinder av vad som sägs i första stycket får medlemskap i föreningen vägras vid förvärv av andel i bostadsrätt om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas. Medlemskap i föreningen får även vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten.

En medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

En medlem som inte innehar bostadsrätt får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

4 §

Grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Årsavgift erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad som innebär lika nyttighet för samtliga lägenheter oavsett storlek kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren ska 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

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,

- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare samt
- fönsterglas och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkongdörr eller altandörr.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt samt
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror,
- köksfläkt och ventilationsdon,
- diskmaskin och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

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.

7 §

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

8 §

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.

9 §

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 ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

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 6 §. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas 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.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid upplåtelsen ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ges för högst ett år i taget.

Föreningen tar vid andrahandsuthyrning ut en avgift från den bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften fastställs av styrelsen och debiteras bostadsrättshavaren.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättshavaren får inte heller inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Nyttjanderättens förverkande

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller 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 ohyran 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 eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs eller att
- 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.

15 §

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse

18 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot väljs normalt för två år och suppleant normalt för ett år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Endast medlem i föreningen kan väljas till styrelseledamot eller suppleant.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutför 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga om- eller tillbyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (1998:204). Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens (1995:1554) allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning och senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse till styrelsen.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och i förekommande fall styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

27 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före utgången av maj månad.

28 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, skriftligen eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus, när sådana ärenden senast ska vara styrelsen tillhanda.

29 §

Extra föreningsstämma hålls när styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma när det hos styrelsen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran om extra föreningsstämma ska vara skriftlig. I begäran ska det ärende som ska behandlas vid den extra föreningsstämman anges.

30 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma.

1. Öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter, antal revisorer och suppleanter samt antal ledamöter i valberedningen.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.
19. Avslutande.

På extra föreningsstämma ska förekomma endast punkterna 1-7 och 19 samt de ärenden för vilka stämman utlysts och angivits i kallelsen.

31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas vid stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske skriftligen genom utdelning eller i digital form. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelse ska utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

32 §

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

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sådan sambo som avses i sambolagen (2003:376) eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sådan sambo som avses i sambolagen (2003:376) eller annan närstående får vara biträde.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som erhållit mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För vissa beslut där särskild majoritet erfordras finns bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:1614).

Vid val anses den vald som erhållit flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas innan valet förrättas.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Val ska förrättas genom sluten omröstning om detta påkallas av närvarande röstberättigad. Vid behandling av andra ärenden än val kan sluten omröstning företas om detta påkallas av närvarande röstberättigad och föreningsstämman beslutar att så ska ske.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot i valberedningen utses till sammankallande. Valberedningen ska föreslå kandidater till de uppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

36 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den som av stämmans ordförande utsetts därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller fogas som bilaga till protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande och två justeringsmän som utses av stämman. Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

Meddelanden till medlemmarna

37 §

Meddelanden till föreningens medlemmar delges skriftligen genom utdelning eller genom anslag på lämplig plats i föreningens hus.

Yttre reparationsfond

38 §

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras i sådan omfattning att planen kan genomföras.

Vinst

39 §

Det resultat som uppstår i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning, likvidation m.m.

40 §

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

Övriga bestämmelser

41 §

Styrelsen utfärdar ordningsföreskrifter för föreningen. Ordningsföreskrifter gäller från och med den tidpunkt de distribuerats i den ordning som föreskrivs i 37 § eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

42 §

Styrelsen utfärdar föreskrifter om upplåtelse av parkeringsplatser i garage i föreningens hus och utomhus på föreningen tillhörig mark. Det åligger styrelsen att föra förteckning över köande till parkeringsplatserna. Förteckningen ska hållas tillgänglig för medlemmarna.

43 §

För vad som inte regleras i dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, andra tillämpliga lagar samt föreskrifter utfärdade enligt 41-42 §§.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018 och extra föreningsstämma den 24 maj 2018.

.....
Anton Thorstensson

.....
Signe Holmlund Armerin

.....
Erik Stenman Andersson

.....
Karin Liljefors